

QC/StS/

101444001

**L'AN DEUX MILLE DIX NEUF,
LE VINGT SEPTEMBRE**

A COARRAZE (Pyrénées-Atlantiques), 38 bis avenue de la Gare,

Maître Quitterie CARRAZE, Notaire Associée soussignée, membre de la Société "Jean-Luc CARRAZÉ, Pierre MARSSEROU, Sophie BIROU-BARDE et Quitterie CARRAZÉ", SELARL titulaire d'un Office Notarial, à la résidence de COARRAZE, 38 bis avenue de la Gare,

Avec la participation de Maître LAPLACE, notaire à PAU, assistant le VENDEUR.

Ici présent

Reçoit l'acte authentique de VENTE suivant.

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Monsieur Grégory Fabien **LEHOUX**, commerçant, demeurant à NAY (64800) 13 chemin de Laclau.

Né à MARGNAC (31440) le 4 avril 1973.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Et Madame Lesly **MARTORANA**, enseignante, demeurant à NAY (64800) 13 chemin de Laclau.

Née à PERIGUEUX (24000) le 19 février 1983.

Célibataire.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ayant conclu entre eux un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, le 26 février 2015, enregistré à la mairie de PAU le 26 février 2015.
Contrat non modifié depuis lors.

ACQUEREUR

Monsieur Maxime Jean Manuel **TAVARES**, Infirmier, et Madame Jennifer Loïs **CARDOSO PINTO**, Aide soignante, son épouse, demeurant ensemble à MIREPEIX (64800) 12 lotissement du Pré du Roi.

Monsieur est né à SAINT-MICHEL (16470) le 21 novembre 1990,

Madame est née à PAU (64000) le 21 janvier 1991.

Mariés à la mairie de MIREPEIX (64800) le 26 août 2017 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur Maxime TAVARES et Madame Jennifer CARDOSO PINTO, son épouse, acquièrent la pleine propriété du BIEN pour le compte de leur communauté.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Grégory LEHOUX est présent à l'acte.

- Madame Lesly MARTORANA est non présente à l'acte mais représentée par Monsieur Grégory LEHOUX en vertu d'une procuration sous seing privé en date à Bordeaux du 17 septembre 2019. Une copie est annexée aux présentes.

- Monsieur Maxime TAVARES est présent à l'acte.

- Madame Jennifer CARDOSO PINTO, épouse de Monsieur Maxime TAVARES est non présente à l'acte mais représentée par Monsieur Maxime TAVARES en vertu d'une procuration sous seing privé en date à NAY du 20 septembre 2019. Une copie est annexée aux présentes.

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 à l'acte, et elles déclarent notamment :

- que leur état civil et leurs qualités sont exacts,
- 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 du passif social ou seulement conjointement, le 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.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant le VENDEUR :

- Extrait d'acte de naissance.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant l'ACQUEREUR :

- 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.

EXPOSE

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, ils 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 ACQUEREURS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils 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 "PARTIES" désigne ensemble le VENDEUR et l'ACQUEREUR.
- Le mot "BIEN" désigne le ou les BIENS de nature immobilière.
- Le mot "MEUBLES" désigne, les objets mobiliers se trouvant dans le BIEN.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A NAY (PYRÉNÉES-ATLANTIQUES) (64800) 13 Chemin de Laclau,

Une maison à usage d'habitation comprenant un local, un séjour/cuisine, deux WC, un dégagement, une mezzanine, trois chambres, une salle de bains, un cellier et une cave.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	409	13 CHEMIN DE LACLAU	00 ha 03 a 41 ca

Tel que ledit BIEN existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

L'ACQUEREUR déclare :

- avoir visité les lieux ;
- être en possession d'un plan cadastral ;
- dispenser le vendeur d'établir plus complètement la désignation et la consistance du bien vendu.

L'ACQUEREUR déclare qu'il n'envisage pas de changer la destination de l'immeuble ni de réaliser des travaux, mais que pour le cas où il réaliserait de tels travaux, il fait son affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives nécessaires, et n'entend pas soumettre son engagement aux présentes à l'obtention préalable de ces autorisations.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

IDENTIFICATION DES MEUBLES

Le VENDEUR vend à l'ACQUEREUR les MEUBLES dont la désignation figure en partie développée.

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 GALLAZZINI, notaire à PAU le 28 juillet 2014 publié au service de la publicité foncière de PAU 2, le 28 août 2014 volume 2014P, numéro 2108.

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.

P R I X

La vente est conclue moyennant le prix de **DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS (230 000,00 EUR)**.

Ce prix s'applique :

- aux MEUBLES à concurrence de : DIX MILLE EUROS (10 000,00 EUR),
- au BIEN à concurrence de : DEUX CENT VINGT MILLE EUROS (220 000,00 EUR).

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé le prix comptant ce jour par la comptabilité de l'office notarial au VENDEUR, qui en consent quittance.

DONT QUITTANCE

DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

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

ORIGINE DES FONDS

L'ACQUEREUR déclare vouloir effectuer le paiement du prix exclusivement au moyen de fonds communs.

ABSENCE DE CONVENTION DE SEQUESTRE

Les PARTIES conviennent 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 PAU 2.

DECLARATIONS FISCALES**IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

Monsieur Grégory LEHOUX et Madame Lesly MARTORANA
Le BIEN est entré dans le patrimoine du VENDEUR savoir :
Acquisition suivant acte reçu par Maître GALLAZZINI, notaire à PAU le 28 juillet 2014 pour une valeur de deux cent sept mille euros (207 000,00 eur).
Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de PAU 2, le 28 août 2014 volume 2014P, numéro 2108.

Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts

Le VENDEUR déclare que les présentes portent sur sa résidence principale, c'est-à-dire sa résidence effective et habituelle.

Par suite, il bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts.

En conséquence, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le VENDEUR déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, et s'engage à signaler au centre tout changement d'adresse.
Quant au centre des finances publiques du VENDEUR :

Monsieur Grégory LEHOUX dépend actuellement du centre des finances publiques de PAU CEDEX - 6 RUE D'ORLEANS - 64027 PAU CEDEX.

Madame Lesly MARTORANA dépend actuellement du centre des finances publiques de PAU CEDEX - 6 RUE D'ORLEANS - 64027 PAU CEDEX.

PLUS-VALUES MOBILIERES**Exonération des plus-values mobilières en vertu des articles 150 UA-II-1° et 150 VG III du Code général des impôts**

Les PARTIES reconnaissent avoir été informées des dispositions relatives à la taxation des plus-values mobilières. Le VENDEUR déclare, sous sa responsabilité, que la cession des MEUBLES n'entre pas dans le champ d'application des plus-values des particuliers s'agissant d'une cession de meubles meublants, et ce conformément aux dispositions de l'article 150 UA-II-1° du Code général des impôts et à l'article 150 VG-III du même Code.

Par suite, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048 - M.

IMPOT 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 DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS (230 000,00 EUR).

Minoré de l'évaluation des MEUBLES s'élevant à DIX MILLE EUROS (10 000,00 EUR).

Soit la somme de DEUX CENT VINGT MILLE EUROS (220 000,00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>			
220 000,00	x 4,50 %	=	9 900,00
<i>Taxe communale</i>			
220 000,00	x 1,20 %	=	2 640,00
<i>Frais d'assiette</i>			
9 900,00	x 2,37 %	=	235,00
TOTAL			12 775,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat 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	220 000,00	0,10%	220,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

PURGE DU DROIT DE RETRACTATION

Les PARTIES ont conclu, en vue de la réalisation de la vente, une promesse unilatérale de vente authentique reçu par Maître LAPLACE, le 26 juin 2019 à PAU. 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 l'ACQUEREUR avec son accord par lettre recommandée électronique le 6 septembre 2019.

Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'ACQUEREUR dans le délai légal.

Une copie du courriel de notification ainsi que l'accusé de réception sont annexés.

ENVOI DU PROJET D'ACTE

Un projet du présent acte a été adressé aux PARTIES qui le reconnaissent et déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

Elles précisent que ce projet ne contient aucune modification à la teneur des engagements qu'elles ont pris dans l'avant contrat conclu entre elles.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE DE POSSESSION

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.

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 HYPOTHECAIRE

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 11 juillet 2019 et certifié à la date du 9 juillet 2019 révèle :

- Une inscription de privilège de prêteur de deniers prise au profit de la banque CIC SUD OUEST, pour sureté de la somme en principal de quatre-vingt-quinze mille euros (95 000,00 eur), inscrite au deuxième bureau du service de la publicité foncière de PAU, le 28 août 2014, volume 2014V, n°744, avec effet jusqu'au 5 juillet 2027.
- Une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle prise au profit de la banque CIC SUD OUEST, pour sureté en ce qui concerne le privilège de prêteur de deniers de la somme en principal de VINGT-DEUX MILLE QUATRE CENTS EUROS (22 400,00 EUR) et pour l'inscription d'hypothèque conventionnelle de la somme en principal d'ONZE MILLE SIX CENTS EUROS (11 600,00 EUR), inscrite au deuxième bureau du service de la publicité foncière de PAU, le 28 août 2014, volume 2014V, n°745, avec effet jusqu'au 5 juillet 2037.

Par courrier en date du annexé, le créancier a donné son accord de mainlevée contre paiement de la somme de 169 067,20 eur, décompte arrêté au 12 septembre 2019. Le VENDEUR donne l'ordre à son notaire de prélever sur le prix de la vente le montant et les frais de mainlevée.

Etant précisé que cet état a été prorogé.

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 des servitudes ou les supporte, 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 :

I - Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Yves SARRAILH, notaire à NAY, le 25 octobre 1985, publié au deuxième bureau des hypothèques de PAU le 13 novembre 1985, volume 1376 numéro 9, il a été constitué les servitudes de passage et de vue ci-après littéralement rapportée :

"Monsieur MESPLE-DUFOUR concède au profit de Mesdames MARTIN et MINVIELLE, ce qu'elles acceptent à titre de servitude réelle et perpétuelle un droit de passage à prendre sur l'immeuble cadastré section AL N°93.

"Ce droit de passage ainsi concédé afin de permettre aux habitants de la parcelle cadastrée section AL N° 96 de rejoindre le chemin de laclau, s'exercera en limite de la parcelle AL N°93 sur une largeur de quatre mètres.

"Le droit de passage ainsi concédé pourra s'exercer en tout temps et à toute heure par tous les occupants des constructions déjà existantes et sur celle à édifier dans la cour commune de la copropriété, le tout sur la parcelle AL 96 puis ultérieurement et dans les mêmes conditions par les propriétaires successifs du fonds enclavé pour se rendre à celui-ci et en revenir à pied et avec tous véhicules automobiles. Par la suite, tous les frais d'entretien dudit passage seront à la charge de tous les usagers.

En contre partie, Mesdames MARTIN et MINVIELLE accordent à Monsieur MESPLE-DUFOUR l'autorisation de percer sur la façade ouest de la construction cadastrée AL 93 deux vasistas en verre dépoli basculant vers l'intérieur de sa maison, ainsi qu'en dessous des vasistas des ouvertures comblées par des pavets de verre dormant. Le tout de manière que Monsieur MESPLE DUFOUR puisse créer dans son habitation deux pièces d'eau qui soient éclairées et aérées sans pour autant que lesdits éclairage et aération puissent donner vue sur le fonds cadastré section AL 96.

II - Aux termes d'un acte reçu par Maitre Maurice VIGNEAU, notaire à NAY BOURDETTES, le 5 mai 1987, publié au deuxième bureau des hypothèques de PAU le 23 juin 1987, volume 1512 numéro 30, il a été établi la convention de servitude de passage ci-après littéralement relatée :

« Un droit de passage à prendre sur l'immeuble cadastré sous la section AL N°93 d'une contenance de 5a 10ca est consenti à la donataire pour permettre aux habitants de la parcelle AL 92 de rejoindre le Chemin de La Clay.

Ce droit de passage sur la parcelle AL 93 appartenant à Monsieur Marcel MESPLE-DUFOUR, s'exercera en tout temps et à toute heure, par les habitants de la parcelle AL 92 et des constructions qui y seront édifiées puis ultérieurement dans les mêmes conditions par les propriétaires successifs du fonds enclavé pour se rendre à celui-ci et en revenir à pied et avec tour véhicules. En outre une servitude de père de famille est reconnue à l'angle de la cour située devant la maison du donateur, à l'orientation Nord-Ouest, constituée par un chemin de terre qui sera porté à 4m de large, laquelle servitude s'exercera sur le fonds servant cadastré sous la section AL n° 93 et profitera à la parcelle AL 92 de façon à relier le terrain donné au chemin d'accès dont il est question ci-dessus. Pour la publicité foncière, la parcelle AL 93 fonds servant a été recueillie par le donateur comme cela est dit à l'origine de propriété, savoir attestation après décès de Monsieur MESPLE- DUFOUR Laurent, survenu en son domicile le 06 août 1962, acte reçu par Maitre X.F BONNASSE le 06 mars 1964, public au 2eime bureau des hypothèques de PAU le 27 mars 1964 volume 2262 n° 37. »

III - Aux termes d'un acte reçu par Maitre François CHALVIGNAC, notaire associé à LOURDES, le 11 février 2005, public au deuxième bureau des hypothèques de PAU le 24 février volume 2005P numéro 595, il a été établi la convention de servitude de passage ci-après littéralement relatée :

« Pour permettre la desserte de la parcelle cadastrée section AL numéro 408 restant la propriété du vendeur, il est constitué à titre réel et perpétuel une servitude de passage sur la parcelle cadastrée section AL numéro 409 appartenant au vendeur.

Ce droit de passage ainsi constitué pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par le propriétaire actuel du fonds dominant, les membres de sa famille, ses préposés, amis ou visiteurs, et dans l'avenir les propriétaires successifs et pareillement leurs ayants droit. Le propriétaire du fonds dominant aura le droit

d'utiliser cette servitude pour passage à pied ou avec véhicules et plus généralement tout ce qui peut être nécessaire à la desserte dudit fonds.

Le propriétaire du fonds servant ne pourra rien faire qui tende à diminuer l'usage de cette servitude ou la rendre la plus incommode.

Cette servitude est consentie et acceptée sans indemnité, à titre de bon voisinage.

L'entretien de cette servitude aura lieu au prorata des foyers l'utilisant.

Fonds servant

Parcelle cadastrée section AL numéro 409 pour une contenance de 3a 41 ca.

Appartenant à Mademoiselle Brigitte BEZAGU en vertu de l'acquisition suivant acte reçu par Maître Pierre MARSSEROU, notaire à BOURDETTES, le 29 septembre 2003, publié au deuxième bureau des hypothèques de PAU le 31 octobre 2003 volume 2003 P numéro 3180.

Fonds dominant

Parcelle cadastrée section AL numéro 408 pour une contenance de 1a69ca appartenant à Mademoiselle Carole CRANET en vertu des présentes. »

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, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- 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.

ETAT DES MEUBLES

L'ACQUEREUR prend les MEUBLES, sans pouvoir exercer de recours contre le VENDEUR, en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou de vétusté.

Liste des meubles

La liste estimative des MEUBLES a été établie entre les PARTIES comme suit :

Désignation des meubles	Valeur
un réfrigérateur - congélateur	700,00 EUR

plaque gaz 4 feux	600,00 EUR
lave-vaisselle	600,00 EUR
four	700,00 EUR
micro-ondes	400,00 EUR
onze éléments bas de cuisine	6 400,00 EUR
hotte aspirante	600,00 EUR
Total	10 000,00 EUR

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

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

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 et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères pour l'année entière sont dues par le VENDEUR.

Conventionnellement l'ACQUEREUR rembourse ce jour directement au VENDEUR la quote-part de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères allant de ce jour au 31 décembre. Ce règlement est forfaitaire et définitif.

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.

Agence nationale de l'habitat

Le VENDEUR déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURES

L'ACQUEREUR fait son affaire personnelle 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 fournitures. Il procèdera si nécessaire à la régularisation de ses abonnements de sorte que celle-ci n'entrave pas la souscription de nouveaux abonnements par l'ACQUEREUR, que ce soit auprès du même prestataire ou d'un autre.

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**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 12 juillet 2019, sous le numéro CU06441719N0047.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des PARTIES, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

L'ACQUEREUR :

- fait son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques pouvant être mentionnées dans ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance,
- reconnaît que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée de ce certificat d'urbanisme,
- 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.

Note d'urbanisme

La commune a transmis le 8 juillet 2019 une note d'urbanisme. Cette réponse est annexée.

L'ACQUEREUR s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur cette note.

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

L'ACQUEREUR est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive,
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES

L'article 552 du Code civil dispose que :

"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite.

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni

incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.

- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 16 juillet 2019.

Par mention en date du 29 juillet 2019 portée en marge d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner souscrite, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

L'exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner est annexé.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

CONSTRUCTION

L'immeuble, dont la construction est achevée depuis plus de dix ans, a, par ailleurs, fait l'objet :

- d'un permis de construire pour le changement d'affectation d'un logement délivré le 21 juin 2005 sous le numéro PC6441705Y1013 par la mairie de NAY,
- d'une déclaration d'achèvement des travaux en date du 22 septembre 2009 par la mairie de NAY, attestant l'achèvement de la construction depuis le 1^{er} septembre 2009,
- et d'une attestation de non contestation de la conformité des travaux dans le cadre d'un permis de construire délivrée le 26 juin 2014 par la mairie de NAY, certifiant que Monsieur le Maire de la mairie de NAY ne conteste pas la conformité des travaux réalisés dans le cadre du permis de construire susvisé.

Lesdits documents sont demeurés ci-annexés après mention.

EXISTENCE DE TRAVAUX

Le VENDEUR déclare être informé des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances imposant à tout propriétaire de souscrire avant toute ouverture de chantier de construction et/ou travaux de gros œuvre ou de second œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre.

Bien que la construction de l'immeuble soit achevée depuis plus de dix ans, le PROMETTANT déclare que divers travaux de rénovation ont été effectués depuis moins de dix ans par l'ancien propriétaire (SCI COT' HOM) lui-même, savoir :

- électricité,
- pose de carrelages,
- pose de parquets,
- isolation,
- plomberie,
- pose des radiateurs,
- installation de gaz,
- charpente, toiture,
- pose cuisine équipée,
- chapes en béton,
- aspiration centralisée.

En outre, le VENDEUR déclare que l'ancien propriétaire a fait effectuer les travaux suivants :

- pose du portail électrique par la société PYRENEES AUTOMATISMES à SAUVAGNON 25 rue de Bruscos,
- pose de garde-corps par Monsieur Pierre DAUGA, 1698 route de PAU à COUDURE (40500),
- pose de menuiseries en bois exotique "Niangon" par Monsieur Jean-Louis PETRIQUE, 1 rue de la Bastide à ASSON (64800)
- pose d'une cheminée par la SARL ARTISANIA RN 117 à GER (64530)
- réalisation d'une chape liquide anhydrite par la société DE VICARI7 chemin de la Montjoie à NAY (64800),
- pose de menuiseries en sipo par Monsieur André MAYSTROU, 10 chemin de Badie à LYS (64260).

RAPPEL DES ARTICLES 1792 ET SUIVANTS DU CODE CIVIL

Il est fait rappel du contenu des articles du Code civil sus visés relatifs à la responsabilité du constructeur :

Article 1792

Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'ACQUEREUR de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

Article 1792-1

Est réputé constructeur de l'ouvrage :

- 1° *Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;*
- 2° *Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;*
- 3° *Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.*

Article 1792-2

La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.

Article 1792-3

Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception.

Article 1792-4-1

Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.

ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE

Le BIEN ayant fait l'objet de travaux de rénovation depuis moins de dix ans tels que ceux déclarés par le VENDEUR, le régime de la responsabilité et d'assurance auquel il se trouve soumis est celui institué par les articles L 241-1 et suivants du Code des assurances.

Point de départ : le point de départ des délais de garantie et de responsabilité est, d'après la loi, la réception de l'immeuble par le maître de l'ouvrage.

Garanties et responsabilités : l'ACQUEREUR bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil. Cette responsabilité, d'une durée de dix ans, s'étend à tous les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage, ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a cependant pas lieu si le dommage a été occasionné par une cause étrangère indépendante de l'état du terrain ou de la réalisation de la construction.

Débiteurs : les débiteurs des diverses garanties dont l'ACQUEREUR peut bénéficier à la suite de l'achat sont :

- le VENDEUR-constructeur pour la totalité de la construction,
- les entrepreneurs ayant réalisé les travaux pour le compte du constructeur.

Assurances : les articles L 241-2 et L 242-1 du Code des assurances ont prévu que les constructions soumises au régime de la responsabilité qu'elle organise doivent aussi être protégées par deux régimes d'assurances : assurance de responsabilité et assurance de dommages pour les travaux relevant de la responsabilité décennale.

L'ACQUEREUR a été informé du but de ces deux assurances :

- l'assurance de responsabilité décennale doit être souscrite dès l'ouverture du chantier par tous les participants à l'acte de construire, celle-ci étant destinée à couvrir les désordres qui entrent dans le champ d'application de leur responsabilité décennale respective prévue par les textes sus visés. Cette assurance ne paie que dans la mesure où la responsabilité de celui qu'elle garantit se trouve retenue,
- l'assurance dommages-ouvrages : cette assurance doit fournir les fonds nécessaires pour réparer les dommages qui, par leur nature, entrent dans les prévisions des articles 1792 et suivants du Code civil ; cette garantie doit jouer en dehors de toute recherche de responsabilité. Cette assurance doit être souscrite par toute personne qui fait réaliser des travaux de bâtiment, qu'elle agisse en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de VENDEUR ou de mandataire du propriétaire. Elle permet d'éviter au propriétaire de l'immeuble de mettre en jeu les responsabilités incombant aux divers intervenants à la construction, avec les risques d'un contentieux long et onéreux.

Le VENDEUR déclare qu'aucune police d'assurance dommages ouvrage ni d'assurance de responsabilité décennale "constructeurs non réalisateur" n'a été souscrite pour la réalisation de ces rénovations.

VENDEUR et ACQUEREUR reconnaissent avoir reçu du notaire soussigné toutes explications utiles concernant les conséquences pouvant résulter des garanties et responsabilité du VENDEUR attachées à ces constructions, et de l'absence de souscription de telles polices d'assurances.

Ces conséquences sont relatées ci-après.

- Conséquences pénales : commet une infraction celui qui ne satisfait pas aux exigences des articles du Code des assurances susvisés. Cette infraction se prescrit par trois ans. Les sanctions prévues par l'article L.111-34 du Code de la construction et de l'habitation pour défaut d'assurance ne s'appliquent pas si le propriétaire personne physique ayant fait construire pour lui-même, son conjoint, ses ascendants et descendants ou ceux du conjoint.
- Conséquences civiles : le défaut d'assurance est une faute civile. L'ACQUEREUR est en droit de se prévaloir sur une durée de dix ans de l'absence d'assurance obligatoire devant les juridictions civiles afin de demander, en cas de dommages graves tels que définis ci-dessus survenant dans la période décennale, des dommages et intérêts contre le constructeur défaillant sur le fondement de la perte d'une chance d'être indemnisé en cas de sinistre.

Le VENDEUR déclare que les entreprises qui ont participé aux travaux de rénovation sont les suivantes :

- la société PYRENEES AUTOMATISMES à SAUVAGNON 25 rue de Bruscos,
- Monsieur Pierre DAUGA, 1698 route de PAU à COUDURE (40500),
- Monsieur Jean-Louis PETRIQUE, 1 rue de la Bastide à ASSON (64800)
- SARL ARTISANIA RN 117 à GER (64530)
- la société DE VICARI7 chemin de la Montjoie à NAY (64800),
- Monsieur André MAYSTROU, 10 chemin de Badie à LYS (64260).

Il est précisé que toute entreprise dont l'objet est la réalisation de tels travaux a pour obligation légale de souscrire une assurance décennale. Le non-respect de cette obligation est sanctionné pénalement.

Les attestations d'assurances ont été fournies par :

- Par l'entreprise Pierre DAUGA : assurance responsabilité civile décennale, pose d'escaliers et garde-corps, contrat souscrit auprès de la Compagnie AXA ASSURANCES, dont le siège est à SAINT SEVER 6 Rue Lafayette, suivant police numéro 2259657204,
- Par l'entreprise ARTISANIA : assurance responsabilité civile fabricant et poseur de cheminée, contrat souscrit auprès de la Compagnie MAAF ASSURANCES, dont le siège est à NIORT CEDEX 9 (79036) Chauray suivant police numéro 99750096 M. Les copies de ces attestations d'assurance sont demeurées ci-annexées.

DIAGNOSTICS

Le dossier est susceptible de comprendre les différents diagnostics immobiliers suivants :

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	Installation	3 ans

	d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	
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 d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

En l'absence de l'un de ces diagnostics obligatoires en cours de validité, 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 la société ADI+, 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.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

Le BIEN ayant été construit avant le 1er janvier 1949, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique pour lequel un constat de risque d'exposition au plomb doit être établi.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm², et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm², si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classer les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Concentration de plomb	Etat de conservation	Catégorie	Avertissement réglementaire
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.

Il est précisé que les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R.1321-2 et R.1321-3 du Code de la santé publique. L'arrêté du 19 août 2011 identifiant la mission du diagnostiqueur exclut du constat de risque d'exposition au plomb la recherche de plomb dans les canalisations.

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par la société ADI+ le 9 avril 2014 n'a pas révélé de risque d'exposition au plomb. Ce constat est annexé.

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au VENDEUR de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante. Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables

y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un état établi par la société ADI+ le 9 avril 2014, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante dans les matériaux et produits des listes A ou B définis à l'annexe 13-9 du Code de la santé publique.

Termites

Le BIEN se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Un état relatif à la présence de termites délivré par le cabinet BARRERE le 20 juin 2019 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

« Le présent examen fait état d'absence d'infestation de termites le jour de la visite.

Constatations diverses :

Indices de présence d'agents de dégradations biologiques du bois. ».

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

L'immeuble ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

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

Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une

installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le VENDEUR déclare que le BIEN possède une installation intérieure de gaz de moins de quinze ans.

Aucun diagnostic n'est en conséquence à produire.

Le VENDEUR précédent avait fait établir un rapport par la société QUALIGAZ, le 28 janvier 2009, concluant en l'absence d'anomalie.

Ce rapport est ci-après annexé.

Le certificat de conformité de l'installation intérieure de gaz en date du 4 février 2009 est demeuré ci-annexé.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le VENDEUR déclare que le BIEN possède une installation intérieure électrique de moins de quinze ans, ainsi qu'il en a justifié.

Aucun état de cette installation n'est en conséquence à produire.

Un certificat délivré le 24 mars 2009 par le CONSUEL – DIRECTION REGIONALE TOULOUSE dont l'adresse est 20 Avenue de l'Escadrille Normandie - Niemen, 31704 BLAGNAC CEDEX, déclarant avoir visé le 3 mars 2009 une attestation de conformité délivrée par Monsieur Vincent COTTU, demeurant à MIREPEIX (64800), est demeuré ci-annexé en copie.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

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

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

Un diagnostic établi par la société ADI+ le 9 avril 2014, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : 102 kWh/m².an **Les biens sont en classe C**

- Emissions de gaz à effet de serre : 23 kg $\text{eqCO}_2/\text{m}^2.\text{an}$ **Les biens sont en classe D**

Il est précisé que l'ACQUEREUR ne peut se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des informations contenues dans ce diagnostic.

Le diagnostiqueur a fourni au rédacteur des présentes une copie de la certification "DPE sans mention" qu'il a obtenue, annexée, cette certification permettant d'établir un dossier de performance énergétique sur les seuls biens à usage d'habitation principale.

Radon

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

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

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

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons.

Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

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

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m^3).

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

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

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

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

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

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

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 n'est pas équipé d'un tel dispositif.

Cheminée/Poêle

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

Le dernier ramonage a eu lieu le 26 octobre 2017.

Une copie de la facture est annexée.

Système de chauffage

Le VENDEUR déclare que le système de chauffage est au gaz de ville, et sa mise en service a été effectuée en 2009.

La dernière révision a été effectuée par Assistance Chauffage, selon facture en date du 23 octobre 2018 dont une copie est annexée.

L'ACQUEREUR déclare avoir été en mesure de constater que ce système de chauffage est en service.

Citerne de gaz

L'immeuble n'est pas équipé d'une citerne de gaz.

Cuve à fuel

L'immeuble n'est pas équipé d'une cuve à fuel.

Panneaux photovoltaïques

Le VENDEUR déclare que le BIEN n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

Dispositif de récupération des eaux de pluie

Le VENDEUR déclare que le BIEN n'est pas équipé d'un système de récupération et de distribution d'eaux de pluie.

Information sur la sécurité des piscines

Les parties déclarent qu'il n'existe pas de piscine.

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.

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, 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 18 juillet 2019, annexé, atteste qu'un contrôle a été effectué par le syndicat d'eau et d'assainissement du Pays de Nay. Il en résulte la non-conformité.

« Commentaires :

L'évier extérieur n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif

Le raccorder ou le condamner

Présence de servitude de passage en tréfonds ? »

Le diagnostic assainissement relève d'éventuels passages en tréfonds de canalisation d'eaux usées desservant les parcelles contigües à la propriété cédée.
L'ACQUEREUR déclare en avoir été informé et en faire son affaire personnelle.

L'ACQUEREUR déclare prendre acte de ce rapport et avoir été informé que les travaux de mise en conformité éventuels doivent impérativement être effectués dans le délai d'un an à compter de la régularisation des présentes par acte authentique.

L'acquéreur, informé sur l'avantage qu'il aurait à faire chiffrer, au moins approximativement, le coût éventuel des travaux, par une entreprise spécialisée, un architecte ou un expert, a jugé cette précaution inutile et a déclaré vouloir passer l'acte en état, en l'absence de toutes vérifications préalables.

L'article L 1331-8 du Code de la santé publique est porté à la connaissance de **L'ACQUEREUR** :

"Tant que le propriétaire ne s'est pas conformé aux obligations prévues aux articles L. 1331-1 à L. 1331-7-1, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payée au service public d'assainissement si son immeuble avait été raccordé au réseau ou équipé d'une installation d'assainissement autonome réglementaire, et qui peut être majorée dans une proportion fixée par le conseil municipal dans la limite de 100 %."

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré le 14 juin 2019 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

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 12 décembre 2001.

Les risques pris en compte sont : inondations.

Aucuns travaux prescrits.

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 moyenne (4).

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.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, l'immeuble est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire.

L'aléa le concernant est un aléa faible

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est annexée.

INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR LES ANOMALIES REVELEES 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, savoir :

- 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 des 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 DONNEES 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.

PUITS ET FORAGES DOMESTIQUES - INFORMATION

Les parties sont informées que la loi sur l'eau et les milieux aquatiques fait obligation de déclarer en mairie les puits et forages domestiques existants et les ouvrages à créer un mois avant le début des travaux.

Est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1.000 m³ d'eau par an.

Les services de distribution d'eau potable ont la possibilité de contrôler l'ouvrage de prélèvement, les réseaux intérieurs de distribution d'eau ainsi que les ouvrages de récupération des eaux de pluie.

A ce sujet, le VENDEUR déclare qu'il n'existe pas de puits.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le VENDEUR est propriétaire pour l'avoir acquis de :

La société dénommée « SCI COT'HOM », société civile immobilière au capital de 280.000,00 euros, dont le siège social est à VIELLA (32400), route de Portet, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'AUCH sous le numéro 532 096 310.

Suivant acte reçu par Maître GALLAZZINI notaire à PAU, le 28 juillet 2014.

Le prix a été payé comptant.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PAU 2 le 28 août 2014, volume 2014P, numéro 2108.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Le bien appartenait à a SCI COT'HOM par suites des faits et actes suivants :

1°) Apport par Monsieur Vincent Jean-Paul COTTU :

Monsieur Vincent Jean Paul COTTU, auto-entrepreneur, demeurant à NAY (64800), 13 chemin de Laclau

Né à NIAMEY (NIGER), le 7 mai 1974,

Soumis à un pacte civil de solidarité sous seing privé conclu avec Madame Laetitia HOMBOURGER, ayant fait l'objet d'une déclaration conjointe au greffe du tribunal d'instance de PAU, le 10 janvier 2011,

A apporté à la SCI COT'HOM, vendeur aux présentes, l'immeuble objet des présentes,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Fernand DUPLAN, notaire à RISCLE, le 19 avril 2011.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de PAU II le 14 juin 2011 volume 2011P numéro 518.

Précision étant ici faite qu'aux termes dudit acte, Madame Laetitia HOMBOURGER a réalisé un apport en numéraire de SOIXANTE MILLE EUROS (60 000,00 EUR).

2°) Donation de parts sociales par Monsieur Vincent COTTU :

Aux termes d'un acte reçu par Maître DUPLAN, notaire à RISCLES le 19 avril 2011, Monsieur Vincent COTTU a donné à Madame Laetitia HOMBOURGER la pleine propriété de 800 parts sociales de la société SCI COT'HOM numérotées de 1401 à 2200.

Aux termes de cet acte, les 2800 parts de la SCI COT'HOM ont été réparties de la façon suivante :

- Monsieur COTTU : 1.400 parts numérotées de 1 à 1.400
- Monsieur HOMBOURGER : 1400 parts de 1401 à 2800.

Antérieurement, l'immeuble présentement vendu appartenait en propre à Monsieur Vincent COTTU, pour l'avoir acquis (grange à rénover) de :

Mademoiselle Brigitte Suzanne Marie BEZAGU, fonctionnaire, demeurant à SAINT PERE EN RETZ (Loire-Atlantique) 37 bis rue de Pornic,
Née à POITIERS (Vienne), le 18 février 1953,
Célibataire.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean OEUILLET, notaire à LOURDES (65000), le 10 mai 2005.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de PAU II le 30 mai 2005, volume 2005P, numéro 1618.

Plus antérieurement, l'immeuble cédé appartenait à Mademoiselle Brigitte BEZAGU pour l'avoir acquis de :

Madame Michèle MESPLE-DUFOUR, Employée, demeurant à NAY, Pyrénées-Atlantiques (64800), 13, Chemin de Laclau et actuellement à MONTAUT (Pyrénées-Atlantiques), 11, Lotissement Saint Hilaire.

Née à NAY (Pyrénées-Atlantiques), le 01 Juillet 1955.

Divorcée en premières noces de Monsieur Alain Aimé Théophile MAURIN, suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Tribunal de Grande

Instance de NIMES en date du 23 février 1984, devenu définitif, non remariée depuis.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre MARSSEROU, notaire à BOURDETTES, le 29 septembre 2003.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de PAU le 31 octobre 2003, volume 2003P, numéro 3180.

Plus antérieurement encore, le bien ci-dessus désigné appartenait à Madame Michèle MESPLE-DUFOUR, pour lui avoir été attribué.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre MARSSEROU, Notaire à NAY-BOURDETTES, le 13 Mars 1992.

CONTENANT :

-1.ent/ Donation entre vifs à titre de partage anticipé conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil par Monsieur Marcel MESPLE-DUFOUR, veuf de Madame Marie Madeleine ETCHEGOYEN demeurant à NAY-BOURDETTES, 13, Chemin Laclau, né à NAY le 08 Mai 1903.

A :

Madame Marie José MESPLE-DUFOUR, sans profession épouse de Monsieur Robert Louis Fernand VERDOIS avec lequel elle demeure à GRENADE SUR ADOUR, 67, rue du Colonel Jacques Couilleau, née à NAY BOURDETTES le 05 Mai 1953

Madame Michèle MESPLE-DUFOUR, susnommée

Madame Nicole MESPLE-DUFOUR, vendeuse, épouse de Monsieur Jean Marc LASSUS, demeurant à NAY BOURDETTES, 13, chemin Laclau, née à PAU le 10 Mars 1964 .

Ses TROIS enfants issus de son union avec son épouse prédécédée et ses présomptifs héritiers, chacun pour même quotité dont TROIS enfants présents audit acte et qui ont expressément accepté,
De divers biens lui appartenant en propre.

2.ent/ Et partage entre les DONATAIRES en présence et sous la médiation du DONATEUR leur père, des biens compris dans la donation précitée.

Avec interdiction d'aliéner pendant la vie du DONATEUR.

Avec stipulation du droit de retour au profit du DONATEUR.

Cet usufruit est éteint et les DONATAIRES ont acquis la toute propriété desdits biens, par suite du décès du DONATEUR survenu le 17 Juillet 2000 à LAGOS.

Cette donation a pu recevoir son exécution, le DONATEUR n'ayant pas laissé à son décès d'autres héritiers que ses enfants DONATAIRES susnommés.

Quant au partage, il a eu lieu moyennant une soulte à la charge du comparant aux présentes, quittancée aux termes dudit acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de PAU le 02 Avril 1992 volume 1992 P n°794.

Plus antérieurement encore, ce bien appartenait à Monsieur Marcel MESPLE-DUFOUR pour l'avoir recueilli dans la succession de Monsieur Laurent MESPLE DUFOUR, né à NAY, le 10 Décembre 1893 veuf de Madame Joséphine LABAN,

décédé en son domicile de NAY le 06 Août 1962, laissant pour lui succéder son fils unique comme seul présomptif héritier.

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatées dans un acte de notoriété dressé par Maître BONNASSE BLANCHOU, Notaire à NAY, le 06 Mars 1964.

Une attestation immobilière après ce décès a été établie par Maître BONNASSE BLANCHOU le 06 Mars 1964, dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de PAU le 27 Mars 1964, volume 2262 n°37.

NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

Les PARTIES déclarent que les conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

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 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.

CONVENTIONS ANTERIEURES

Les présentes entrant dans le champ d'application de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation issu de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, les PARTIES attestent que les conventions contenues dans le présent acte sont identiques à celles figurant dans l'avant-contrat.

Si toutefois des différences existaient les PARTIES précisent qu'il ne s'agit alors que de points mineurs n'altérant pas les conditions essentielles et déterminantes de la vente telles qu'elles sont relatées dans l'avant contrat.

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 PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'ACQUEREUR qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du VENDEUR à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'ACQUEREUR devront s'effectuer à l'adresse suivante : 13 chemin de Laclau à NAY.

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à 56 rue Périnot Appart 6 33200 BORDEAUX.

Chacune des PARTIES s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, 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.

DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES

Les originaux des documents et pièces remis par les PARTIES au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des présentes.

A défaut, les PARTIES autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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 LIE 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

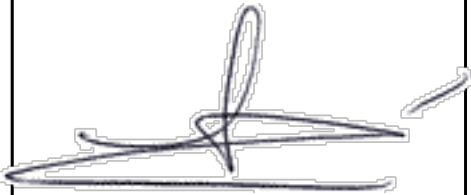
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

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

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

<p>M. LEHOUX Grégory agissant en son nom et en qualité de représentant a signé à COARRAZE le 20 septembre 2019</p>	
--	--

<p>M. TAVARES Maxime agissant en son nom et en qualité de représentant a signé à COARRAZE le 20 septembre 2019</p>	
--	--

<p>et le notaire Me CARRAZE QUITTERIE a signé à COARRAZE L'AN DEUX MILLE DIX NEUF LE VINGT SEPTEMBRE</p>	
--	--