

ENTRE LES SOUSSIGNES, respectivement dénommés le "VENDEUR" et "L'ACQUEREUR", dont l'état civil est établi ci-dessous (étant ici précisé qu'il y aura solidarité entre les personnes, ayant un intérêt commun, comprises sous chacun de ces vocables).

**ETAT CIVIL DU VENDEUR**

1°) Madame Christiane, Marguerite, Armande **VALENCOT**, retraitée, veuve de Monsieur Jean-François **VIVIER**, demeurant à BONNEVILLE (74130), 330 avenue du coteau.

Née à NICE (06000), le 19 janvier 1940.

De nationalité Française.

**Propriétaire indivis pour un quart**

2°) Madame Colette, Angèle, Augusta **VALENCOT**, retraitée, veuve de Monsieur Antonin, Germain **RESTELLI**, demeurant à NICE (06000), 10 Avenue Saint Jean Baptiste.

N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.

Née à NICE (06000), le 27 juin 1943.

De nationalité Française.

**Propriétaire indivis pour un quart**

3°) Madame Danielle, Gabrielle, France, Thérèse **VALENCOT**, retraitée, épouse de Monsieur Jean-Joseph **GATIGNOL**, demeurant à PUYMERAS (84110), 26 Chemin du jas vieux.

Née à LYON (69003), le 4 août 1941.

De nationalité Française.

Mariée sous le régime légal de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de LYON (69003), le 5 juillet 1963 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

**Propriétaire indivis pour un quart**

CF

AW

4°) Monsieur Didier, Charles, Christian **HAUBER**, retraité, divorcé de Madame Fabienne **JUAN**, demeurant à TARTAS (40400), 30, rue des bateliers.

N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.

Né à TARBES (65000), le 25 août 1956.

De nationalité Française.

Divorcé suivant jugement rendu par le tribunal de grande instance de MONT DE MARSAN (40000) le 26 mai 2005.

**Propriétaire indivis pour un quart**

**Ayant tous pour notaire Maître Elwood ALVAREZ, Notaire à MAUBOURGUET (65700) 15 rue Georges Clemenceau, rédacteur du présent compromis de vente.**

#### ETAT CIVIL DE L'ACQUEREUR

Monsieur David, Christophe **LAFFITTE**, Ingénieur, et Madame Agathe, Geneviève, Anne **GELOT**, Enseignant-chercheur, son épouse, demeurant ensemble à CLERMONT FERRAND (63000), 51 rue de la cartoucherie.

Nés savoir :

- Monsieur à VIC EN BIGORRE (65500), le 13 mai 1966.

- Madame à NANCY (54000), le 25 avril 1969.

Tous deux de nationalité Française.

Mariés sous le régime légal de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de CLERMONT FERRAND (63000), le 25 avril 2009 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

Déclarant ne pas avoir eu de changement de résidence habituelle commune dans un autre Etat et ou de changement de nationalité au cours du mariage.

**Ayant pour notaire Me Sophie ORTET, Notaire associée à TOULOUSE 9 rue Saint Antoine du T et qui sera le rédacteur de l'acte authentique de vente.**

#### PRESENCE / REPRESENTATION

La ou les personnes identifiées sous le vocable "**VENDEUR**" sont ici représentées par Madame Annie WATTIER, comptable au sein de la SCP dénommée « VOVIS-ORTET » titulaire d'un office notarial sis à GRISOLLES (Tarn-et-Garonne) 7 avenue de la République, et d'un office notarial sis à TOULOUSE (Haute-Garonne) 9 rue Saint Antoine du T, agissant aux présentes,

**En vertu des procurations sous signatures privées demeurées ci-annexées.**

Précision étant ici faite que le vocable "**VENDEUR**" s'applique tant au mandant qu'à son mandataire.

AW

UF

La ou les personnes identifiées sous le vocable "ACQUEREUR" sont ici représentées par Madame Léa FARGUES, notaire assistant au sein de la SCP dénommée « VOVIS-ORTET » titulaire d'un office notarial sis à GRISOLLES (Tarn-et-Garonne) 7 avenue de la République, et d'un office notarial sis à TOULOUSE (Haute-Garonne) 9 rue Saint Antoine du T, agissant aux présentes,

**En vertu d'une procuration sous signature privée en date à CLERMONT-FERRAND du 21/07/2021 ci-annexée.**

Précision étant ici faite que le vocable "ACQUEREUR" s'applique tant au mandant qu'à son mandataire.

### **DELAI DE RETRACTATION**

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

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

**A cet effet, le présent acte lui sera notifié par lettre recommandée électronique avec demande d'avis de réception, par Maître Sophie ORTET, Notaire à TOULOUSE (Haute-Garonne).**

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

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

Conformément au deuxième alinéa de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, la rétractation devra être :

- effectuée au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes à savoir lettre recommandée électronique, acte extrajudiciaire, ou remise en mains propres contre récépissé ;

- et adressée à Me Sophie ORTET, Notaire à TOULOUSE.

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

Il est en outre précisé qu'en application des dispositions du 1er alinéa de l'article L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, l'ACQUEREUR ne pourra effectuer aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce

LF

AW

soit, pendant toute la durée du délai de dix jours au cours duquel il disposera de la faculté de se rétracter, sauf dispositions législatives expresses contraires.

Toutefois, conformément aux dispositions du 2ème alinéa de l'article L. 271-2 précité, le présent acte a été rédigé par Maître Elwood ALVAREZ notaire à MAUBOURGUET, l'ACQUEREUR pourra effectuer un versement entre les mains de Maître Sophie ORTET, notaire à TOULOUSE chargée de régulariser l'acte de vente.

Si l'ACQUEREUR décide d'exercer sa faculté de rétractation, les fonds perçus lui seront restitués dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation, par le notaire susnommé.

### **OBJET DU CONTRAT**

Le VENDEUR en s'obligeant aux conditions générales qui suivent et sous les conditions suspensives ci-après stipulées, vend à l'ACQUEREUR qui accepte, les biens désignés ci-dessous, tels qu'ils existent, avec tous droits immobiliers et tous immeubles par destination qui en dépendent, généralement appelés ci-après l'IMMEUBLE, sans aucune exception ni réserve.

### **DESIGNATION**

#### **Commune de MAUBOURGUET (65700)**

Un immeuble à usage d'habitation situé(e) 154, Rue des Moulins

Cadastré :

Section	N°	Lieu-dit ou voie	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
AL	0020	BOUSCARRET	Eaux	0	05	45
AL	0025	154 RUE DES MOULINS	Sol	0	29	13
AL	0032	BOUSCARRET	Eaux	0	06	17
AL	0067	BOUSCARRET	Eaux	0	02	23
AL	0090	BOUSCARRET	Eaux	0	14	55
AL	0091	BOUSCARRET	Lande	0	24	70
AL	0112	BOUSCARRET	Eaux	0	23	57
D	0051	LAPALETTE	Eaux	0	24	30
<b>TOTAL</b>				<b>1</b>	<b>30</b>	<b>10</b>

### **PRECISION SUR LES DROITS D'EAU DU MOULIN (notamment sur les canaux y afférents) :**

Le moulin (l'ouvrage) vendu n'est pas répertorié par la Carte de CASSINI soit avant le 4 août 1789 et n'est pas *fondé en titre* mais qu'il apparaît sur plan napoléonien de 1824 ci-annexé

Ainsi le moulin semblant avoir été déclaré et/ou autorisé au regard dudit plan qui l'identifie et cela en 1824, celui-ci est réputé déclaré ou autorisé en vertu de la loi **du 4 janvier 1992**.

AU

UF

En effet, il résulte de l'article L214-6 du Code de l'environnement que « *les installations, ouvrages et activités déclarées ou autorisées en application d'une législation ou réglementation relative à l'eau antérieure au 4 janvier 1992, sont réputés déclarés ou autorisés en application des dispositions de la présente section. Il en est de même des installations et ouvrages fondés en titre* »

### **OBLIGATIONS DE GARDE ET D'ENTRETIEN DU VENDEUR**

Entre la date du présent acte et la date d'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR, l'immeuble objet des présentes demeurera sous la garde et possession du VENDEUR.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

#### **1) Eléments d'équipement**

Le VENDEUR s'engage à laisser dans l'immeuble objet des présentes tout ce qui est immeuble par destination.

Il est expressément convenu entre les parties que le VENDEUR laissera l'ACQUEREUR visiter les lieux juste avant la réitération des présentes par acte authentique pour s'assurer du respect des engagements qui précèdent, si ce dernier le désire.

#### **2) Entretien - Réparation**

Jusqu'à l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR, le VENDEUR s'engage à :

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

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

### **DROIT DE PROPRIETE - EFFET RELATIF**

En vertu d'une attestation immobilière après décès établie par Maître Florence VIALLEFONT, notaire à MAUBOURGUET le 28 septembre 2012, publié au Service de la Publicité Foncière de TARBES 1, le 25 octobre 2012, volume 2012P, numéro 5109.

Attestation de propriété dressée le 21 mai 2021 par Maître Christiane SCHOEPFF, notaire à NICE (06)

après le décès de M. Antonin RESTELLI, survenu le 14/12/2020, dont une copie authentique sera publiée au service des hypothèques de TARBES.

UF

AW

Le "VENDEUR" s'engage à justifier de la propriété régulière du bien vendu et à fournir à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique.

### **PROPRIETE - JOUISSANCE**

En cas de réalisation de toutes les conditions suspensives ci-après, L'ACQUEREUR aura la propriété du bien vendu à compter du jour de la régularisation du présent acte par acte authentique. L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, L'IMMEUBLE devant alors être libre de toute location ou occupation.

### **DESTINATION DE L'IMMEUBLE**

L'ACQUEREUR déclare que l'IMMEUBLE objet des présentes :

- **est actuellement destiné à usage d'habitation.**
- **vouloir le destiner à usage d'habitation.**

### **CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

La vente est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment, sous celles suivantes que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

#### **1-) ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION - CONTENANCE**

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

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

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

#### **2-) SERVITUDES**

L'ACQUEREUR profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

#### **DECLARATION DU VENDEUR :**

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'IMMEUBLE vendu, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

AW

LF

### **3-) ASSURANCES**

Le VENDEUR s'oblige à communiquer à l'ACQUEREUR tous renseignements concernant les assurances s'appliquant à l'IMMEUBLE vendu et à informer l'assureur de l'aliénation, par lettre, tout autre support durable ou moyen prévu à l'article L. 113-14 du Code des assurances.

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

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

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

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

- En cas de continuation de toutes assurances, l'ACQUEREUR en paiera les primes à leurs échéances à compter du jour du transfert de propriété.

- En cas de résiliation de toutes assurances, l'ACQUEREUR s'engage à en informer l'assureur du VENDEUR par lettre, tout autre support durable ou moyen prévu à l'article L. 113-14 du Code des assurances.

### **4-) QUOTE-PART IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

L'ACQUEREUR acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE peut et pourra être assujetti, étant précisé à ce sujet :

a) que la taxe d'habitation de l'année en cours incombe en totalité à l'occupant au 1er Janvier.

b) que dès à présent l'ACQUEREUR s'engage à rembourser, prorata temporis, la fraction lui incombant de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, à la première réquisition du VENDEUR, tant que l'avertissement correspondant ne lui sera pas adressé à son nom propre.

### **5-) ABONNEMENTS DIVERS**

Il fera son affaire personnelle à compter du même jour de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité.

En conséquence, l'ACQUEREUR est informé qu'il est subrogé purement et simplement dans les droits et obligations du VENDEUR à l'égard desdites sociétés (*ou : de ladite société*), résultant des contrats de distribution et de fourniture d'électricité et de gaz précités. Il fera son affaire personnelle de manière à ce que le VENDEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la continuation ou du renouvellement de tout nouveau contrat.

L'ACQUEREUR devra souscrire tous abonnements ou avenants à son nom avec les organismes ou compagnies fournisseurs, et il devra justifier du tout au VENDEUR, afin de permettre à ce dernier d'obtenir la résiliation des contrats, de dégager sa responsabilité et d'obtenir la restitution de dépôts de garantie versés à titre d'avance sur consommation.

UF

ACU

**6-) FRAIS - DROITS - EMOLUMENTS**

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

**CONDITIONS SPECIALES - URBANISME**

Il sera subrogé, tant activement que passivement, dans tous les droits et obligations résultant tant à son profit qu'à sa charge, des stipulations de tout éventuel règlement de lotissement ou de zones (Z.A.D., Z.A.C....) et il en fera son affaire personnelle et les exécutera de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le VENDEUR, tant de la part de l'ACQUEREUR que de celle d'un tiers quelconque.

**DECES**

En cas de décès du VENDEUR (ou de l'un d'eux), la présente vente sera réalisée par ses héritiers ou ayants droit.

En cas de décès de l'ACQUEREUR (ou de l'un d'eux), ses héritiers ou ayants droit auront la faculté :

- soit de poursuivre la réalisation de la vente.
- soit de se libérer totalement des engagements résultant du présent acte sans indemnité. En cas de versement de dépôt de garantie, celui-ci sera purement et simplement restitué.

**PRIX**

**La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de CENT TRENTE-CINQ MILLE EUROS (135.000,00 EUR.).**

**En ce compris la commission d'agence ainsi qu'il est dit ci-après à charge DU VENDEUR d'un montant de TREIZE MILLE EUROS (13.000,00 EUR), soit un PRIX NET VENDEUR de 122 000 €.**

Ce prix sera payable comptant par la comptabilité du ou des notaires le jour de la réitération des présentes par acte authentique, obligatoirement par virement bancaire (article L.112-6-1 du Code monétaire et financier), au profit du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente.

Les parties déclarent connaître les conséquences qui pourraient résulter d'un règlement entre VENDEUR et ACQUEREUR, en dehors de la comptabilité du notaire, de tout ou partie du prix avant la signature de l'acte authentique de vente, au regard notamment de l'exercice d'un éventuel droit de préemption ou d'une

ACW

CF



situation hypothécaire qui ne permettrait pas de désintéresser tous les créanciers hypothécaires du VENDEUR.

### **PLAN DE FINANCEMENT**

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

#### **COUT DE L'OPERATION EN CAS DE REALISATION**

- Prix de vente :	135 000€
- Frais prévisionnels (sauf à parfaire ou à diminuer notamment en fonction des tarifs et droits en vigueur à ce jour) :	
a) Acquisition, soit :	11 100 €
b) Prêt, soit :	MEMOIRE

**Montant total de l'opération** **146 100€**

### **FINANCEMENT**

L'acquéreur déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la présente opération au moyen de ses deniers personnels et d'un prêt.

### **IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

Le VENDEUR reconnaît avoir été informé des dispositions légales relatives aux plus-values immobilières des particuliers et notamment :

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

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

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

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

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

A cet égard, le VENDEUR s'oblige à fournir au notaire chargé de la régularisation de l'acte authentique de vente et **au plus tard dans un délai d'UN MOIS**, tous les éléments nécessaires à l'établissement et à la liquidation de la plus-value éventuelle.

**Etant précisé qu'il n'y aura PAS DE PLUS-VALUE.**

UF

AC

### CONDITIONS SUSPENSIVES

Comme conditions déterminantes du présent acte, sans lesquelles l'ACQUEREUR n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes, **étant précisé qu'en vertu de l'article 1304-6 alinéa2 du code civil, les parties déclarent que l'accomplissement des conditions suspensives ci-après énoncées, rétroagiront au jour du contrat.**

### URBANISME

Que le certificat ou la note de renseignements d'urbanisme et le certificat d'alignement et de voirie ne révèlent l'existence (par rapport à la situation actuelle ou aux déclarations du VENDEUR) d'aucune servitude susceptible de modifier notablement la configuration des lieux ou le proche environnement de l'IMMEUBLE, de le déprécier gravement ou de le rendre impropre à la destination que l'ACQUEREUR envisage de lui donner.

### PREEMPTION

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

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

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

### *« notaire - intermédiaire- destinataire documents - délais suspendus »*

Pour l'application de l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme, qui prévoit la possibilité pour le titulaire du droit de préemption urbain, de demander dans le délai de deux mois à compter de la réception de la déclaration d'intention d'aliéner, la communication de documents complémentaires ou la visite de l'IMMEUBLE, le VENDEUR fait élection de domicile en l'office notarial du notaire rédacteur des présentes et lui donne tous pouvoirs nécessaires afin qu'il transmette au titulaire du droit de préemption les pièces que ce dernier requiert, si et seulement si, elles sont comprises dans la liste de l'article R 213-7 du code de l'Urbanisme

Si le titulaire du droit de préemption demande à visiter l'IMMEUBLE, le notaire en informe le vendeur qui s'engage à lui donner sa réponse dans les plus

Aw

UF

brefs délais afin que le notaire puisse notifier la décision d'acceptation ou de refus de cette visite et si besoin l'organiser.

Le notaire s'engage également à informer l'ACQUEREUR de toute demande, émanant du titulaire du droit de préemption, de communication de documents complémentaires ou de visite de l'IMMEUBLE.

A tout fins utile, il est également précisé par le notaire rédacteur des présentes qu'en cas de refus de visite du bien vendu par le VENDEUR, ce dernier risquerait de s'exposer à une action en réparation des vices cachés si le titulaire du droit de préemption décidait tout de même de préempter.

### **SERVITUDES - HYPOTHEQUES**

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

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

### **ACTION EN REDUCTION OU REVENDICATION**

- Que l'origine de propriété soit trentenaire et ne révèle aucune cause susceptible d'entraîner l'éviction de l'ACQUEREUR

### **CASIER JUDICIAIRE**

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

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

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

### **PRET - PROTECTION DE L'EMPRUNTEUR**

L'ACQUEREUR déclare qu'il paiera le prix de la vente à l'aide d'un ou plusieurs prêts correspondant aux caractéristiques ci-après :

- **Montant global maximum du ou des prêts envisagés : 50.000,00 euros;**
- **Durée maximale : 8 ans ;**
- **Taux d'intérêt maximal hors frais de dossier, assurance et de garanties : 0,9 %**

Par suite, la présente convention est soumise à la condition suspensive d'obtention de ces prêts à ces conditions, **au plus tard dans les DEUX mois des**

LF

AW

**présentes** et selon les modalités ci-après définies, faute de quoi la condition suspensive sera considérée comme non réalisée.

Etant précisé que toute demande non conforme aux stipulations contractuelles visées ci-dessus entraînera la réalisation fictive de la condition au sens de l'article 1304-3 du Code civil qui dispose:

*« La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement »*

Etant précisé également, que l'obtention d'une offre de prêt à un taux supérieur au maximum fixé aux présentes fera défaillir la condition.

L'obtention d'une offre de prêt à un taux inférieur ou égal au minimum fixé aux présentes ne fera pas défaillir la condition qui sera considérée comme réalisée.

Le ou les prêts seront considérés comme obtenus par la réception par le bénéficiaire des offres de prêts établies conformément aux dispositions des articles L. 313-1 et suivants du Code de la consommation et répondant aux conditions ci-dessus et l'agrément par les assureurs du ou des emprunteurs aux contrats obligatoires d'assurances collectives, liés à ces prêts.

L'ACQUEREUR devra notifier, au notaire désigné pour la rédaction de l'acte authentique, dans les huit jours de leur remise ou de leur réception, les offres à lui faites ou le refus opposé aux demandes de prêt.

Si l'ACQUEREUR veut renoncer à la condition suspensive ci-dessus stipulée, il devra notifier audit notaire, qu'il dispose désormais des sommes nécessaires pour payer le prix sans l'aide d'un prêt.

Cette notification devra contenir la mention manuscrite dans laquelle il reconnaîtra être informé que, s'il recourait néanmoins à un prêt, il ne pourrait pas se prévaloir dudit code.

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

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

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

**DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE**

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique par **la société MAISON DU DIAG en date du 22/04/2021** se trouve annexé au présent acte.

Conformément aux dispositions de l'article R. 271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis au VENDEUR

AW

LF

l'attestation sur l'honneur ci-annexée certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L. 271-6 du Code susvisé et qu'il dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à sa prestation.

Le dossier de diagnostic technique comprend :

- le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du Code de la santé publique ;
- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du Code de la santé publique ;
- l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du Code de la construction et de l'habitation ;
- l'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation ;
- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- l'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation ;
- l'état des risques naturels et technologiques prévu au I de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement ;
- le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique ;
- l'information sur la présence d'un risque de mэрule prévu à l'article L. 133-8 du CCH (dans les zones concernées).
- le document comportant l'indication de la situation du bien dans une zone définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes ainsi que les informations prévues au I de l'article L. 112-11 du Code de l'urbanisme (dans les zones concernées pour immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation).

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

#### **VICES CACHES**

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

De ces différents documents, il résulte notamment :

#### **SATURNISME**

Conformément aux dispositions de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique, un constat de risque d'exposition au plomb de moins d'un an, établi par la société **MAISON DU DIAG** en date du **22/04/2021**, est ci-annexé. A ce

LF

Acw

constat est annexée une notice d'information conforme aux dispositions de l'annexe 2 à l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

Ce constat fait apparaître :

*« Lors de la présente mission, il a été mis en évidence la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur »*

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

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

### AMIANTE

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

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

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

De cet état établi par la société **MAISON DU DIAG** en date du **22/04/2021**, il résulte :

*« Dans le cadre de la mission, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante :*

*Plaques ondulées fibro-ciment (annexe - cabanon) pour lequel il est recommandé de réaliser une action corrective de premier niveau.\**

*Plaques plane en fibre ciment (Parties extérieures) pour lequel il est recommandé de réaliser une action corrective de premier niveau.\**

*Plaques plane en fibre ciment (Parties extérieures) pour lequel il est recommandé de réaliser une action corrective de premier niveau.\**

*Plaques ondulées fibro-ciment en dépôt pour faire des bordures (Parties extérieures) pour lequel il est recommandé de réaliser une action corrective de premier niveau.\**

*\* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant. »*

Aw

UF

### TERMITES

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

En application de l'article L. 133-6 du Code précité, un état relatif à la présence de termites datant de moins de six mois établi par **la société MAISON DU DIAG en date du 22/04/2021** est ci-annexé.

**Cet état ne révèle la présence d'aucun termite dans l'immeuble.**

### MERULE

L'immeuble objet du présent acte n'est pas inclus dans une zone de présence d'un risque de mэрule prévue à l'article L. 131-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de mэрule dans l'immeuble, à ce jour ou dans le passé.

### INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ

L'immeuble vendu comporte une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans.

Conformément à l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, un état de l'installation intérieure de gaz datant de moins de trois ans établi par **la société MAISON DU DIAG en date du 22/04/2021**, est ci-annexé.

Il résulte de ce document que l'état de **l'installation intérieure de gaz de l'immeuble vendu présente des anomalies :**

*« L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées avant remise en service .*

*L'installation comporte des anomalies de type DGI qui devront être réparées avant remise en service.*

*Tant que la (ou les) anomalie(s) DGI n'a (ont) pas été corrigée(s), en aucun cas vous ne devez rétablir l'alimentation en gaz de votre installation intérieure de gaz, de la partie d'installation intérieure de gaz, du (ou des) appareil(s) à gaz qui ont été isolé(s) et signalé(s) par la ou les étiquettes de condamnation. »*

### ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

L'IMMEUBLE objet des présentes est situé dans :

- une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques miniers,

- dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat,

- dans un secteur d'information sur les sols,

- dans une « zone à potentiel radon » définie par voie réglementaire.

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

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

LF

AW

Il en résulte :

**L'immeuble EST SITUE dans le périmètre d'un PPRN (Inondation) approuvé en date du 2 août 2010.**

**L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN**

**L'immeuble N'EST PAS SITUE dans le périmètre d'un PPRM**

**L'immeuble N'EST PAS SITUE dans le périmètre d'un PPRT**

**L'immeuble EST SITUE dans une commune de sismicité classée en zone 3 (MODEREE)**

**L'immeuble NE SE SITUE PAS dans une commune à potentiel radon de niveau 3**

**Le terrain NE SE SITUE PAS en secteurs d'information sur les sols (SIS)**

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

#### **Consultation de bases de données environnementales**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

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

#### **NUISANCES SONORES**

LE VENDEUR déclare que L'IMMEUBLE entre dans le champ d'application de l'article L. 112-11 du Code de l'urbanisme, en effet celui-ci **n'est pas situé dans une zone de bruit** définie par un plan d'exposition au bruit des aérodomes.

#### **DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

LE VENDEUR déclare que LE BIEN entre dans le champ d'application des articles R.134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Il déclare avoir fait établir un diagnostic de performance énergétique conformément à l'ancien article L. 134-3 du Code de la construction et de l'habitation, établi par la société **MAISON DU DIAG** en date du **23/10/2014** ci-annexé.

**Il en résulte :**

**« Consommation énergétique : E : 285 kWhEP/m².an**

**Emission de GES : C : 85 kg éqCO2/m².an »**

AW

UF



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

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

Le notaire rédacteur des présentes a averti les parties des conséquences :

- de l'utilisation d'un DPE établi avant le 1er juillet 2021, lequel présente un caractère simplement informatif.

- de la réforme du diagnostic de performance énergétique entrée en vigueur le 1er juillet 2021 laquelle a d'une part modifié sa méthode de calcul pouvant conduire à la déchéance du bien dans une classe inférieure et d'autre part consacré l'opposabilité du DPE.

Le diagnostic susvisé ayant été établi entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017, il n'est valable jusqu'au 31 décembre 2022, conformément aux dispositions de l'article D. 126-19 du Code de la construction et de l'habitation.

**Malgré l'entrée en application d'une nouvelle réglementation en matière de diagnostic de performance énergétique, il a été convenu entre les parties de pas fournir de nouveau diagnostic de performance énergétique pour la réitération par acte authentique des présentes.**

**L'ACQUEREUR est informé qu'aux termes de cette réglementation lorsque le BIEN est classé F ou G il est considéré comme une « passoire énergétique ».**

**L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné que cet éventuel classement aura une incidence s'il envisage de mettre le BIEN en location, à savoir :**

- Une interdiction de mise en location à compter du 1er janvier 2028, sauf si les travaux préconisés dans les recommandations contenues dans le DPE ont été effectués et ont permis d'atteindre, dans un nouveau DPE une classe énergétique plus performante ou égale à la classe E, sans augmenter la quantité d'émission de gaz à effet de serre liée à la quantité annuelle d'énergie estimée.

- Une interdiction d'augmenter les loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail, si le BIEN est situé en « zone tendue » et la consommation en énergie primaire du logement est supérieure à 331 kWh par mètre carré et par an, conformément aux dispositions du décret n° 2020-1818 du 30 décembre 2020.

- De ne plus permettre au logement de satisfaire aux conditions de décence compte tenu d'une consommation en énergie primaire supérieure à 450 kWh par mètre carré et par an, (article 3 bis du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002).

**L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.**

CF

Aw

### **INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE**

L'immeuble vendu comporte une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans.

En conséquence, conformément à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, un état de l'installation intérieure d'électricité datant de moins de trois ans établi par **la société MAISON DU DIAG en date du 22/04/2021**, est ci-annexé.

Il résulte de ce document que **l'installation intérieure d'électricité de l'immeuble vendu présente les anomalies suivantes** :

*« L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation ne fait pas l'objet de constatations diverses. »*

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

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

### **ASSAINISSEMENT**

Il existe un réseau public de collecte destiné à recevoir les eaux usées domestiques.

Le VENDEUR a précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 1331-1 alinéa 1 du code de la santé publique, le raccordement de l'immeuble vendu à ce réseau avait été opéré.

**En conséquence, un rapport établi par VEOLIA EAU, agence Pyrénées Gascogne, délivré le 23/08/2021 est demeuré ci-annexé.**

Il en résulte :

Suite à l'enquête réalisée le **19/08/2021**, sur la conformité du branchement assainissement du : **154 rue des Moulins , 65 700 - MAUBOURGUET**;

VEOLIA EAU, délégataire du Service Public d'Assainissement de la collectivité est d'avis d'agréer la conformité des installations intérieures de la propriété citée ci-dessus.

Nous précisons que ce contrôle n'atteste en rien du bon état général des conduites, mais uniquement du cheminement des eaux usées et pluviales.

A cette date, les travaux sont réalisés conformément aux règles de l'art, sous la responsabilité du propriétaire.

La présente attestation ne sera pas opposable à la collectivité et à VEOLIA EAU si des infractions venaient à être décelées ultérieurement à l'occasion des contrôles effectués par le service public d'assainissement. Le propriétaire s'exposerait alors à la mise en action des voies de droit prévues par la réglementation.

### **RAPPORT DE VISITE**

Contrôle de conformité des rejets Assainissement

« **RESEAU ET BRANCHEMENT**

AW

CF

**Type de réseau : séparatif**

Nature de l'effluent : domestique

Boîte de branchement existante : OUI

Réseaux présents : EU

En propriété : non

**Conforme : OUI**

**EAUX PLUVIALES**

**Nombre de gouttières**

Habitation : 1

Garage : 2

Autres: Aucune

Siphon de sol : Non

Grille au sol :

Piscine: Non

Système de relevage : Non

Destinations des EP (plusieurs points de rejets possibles) : sol

**Conformité des EP : CONFORME**

**EAUX USEES**

WC n°1: Oui, EU

n°2 : oui, EU n°3 : oui, EU Autres : Non

Salle de Bain n°1 : Oui, EU

n°2 : oui, EU n°3 : oui, EU Autres : Non

Cuisine n°1 : Oui, EU

n°2 : oui, EU Autres : Non

Lave-Vaisselle n°1 : non

n°2 : Non Autres : Non

Lave-Linge n°1 : Oui, EU

n°2 : Non Autres : Non

Lavoir n°1 : Non

n°2 : Non Autres : Non

Fosse Septique : non

Système de relevage : NON

**CONFORMITE DES EU : CONFORME»**

**DISPOSITIF DE RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE**

Le vendeur déclare que l'immeuble vendu n'est pas équipé d'un système de récupération et de distribution d'eaux de pluie.

**REGLEMENTATION RELATIVE AUX DETECTEURS DE FUMEE NORMALISES**

Tout lieu d'habitation doit être équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé, installé et entretenu dans les conditions prévues par les articles L. 129-8 et R. 129-12 à R. 129-15 du Code de la construction et de l'habitation.

Le VENDEUR déclare que le bien n'est pas équipé d'un détecteur de fumée.

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

**REGULARISATION**

**Le présent acte sera régularisé par acte authentique reçu par Me Sophie ORTET, Notaire associée à TOULOUSE 9 rue Saint Antoine du T et qui sera le rédacteur de l'acte authentique de vente,**

**Avec la participation de Me Elwood ALVAREZ notaire des vendeurs.**

La signature de cet acte ne pourra avoir lieu, que si le notaire susnommé est détenteur du montant du prix de vente ou d'une partie du prix de vente, ainsi que des frais d'acquisition et de prise de garantie éventuelle.

LF

AW

**Cet acte devra être régularisé au plus tard 3 MOIS après les présentes.**

Pour le cas où le notaire chargé de cette régularisation n'aurait pas, à cette date, reçu toutes les pièces administratives nécessaires à la passation de l'acte de vente (notamment si les divers droits de préemption n'étaient pas à cette date entièrement purgés) ni reçu le ou les éventuels dossiers de prêts, la durée du présent compromis serait prorogée de quinze jours après la réception par ce dernier de la dernière des pièces nécessaires à la passation de l'acte, **sans pouvoir excéder un délai total de quatre mois après les présentes.**

**VERSEMENT PAR L'ACQUEREUR - DEPOT DE GARANTIE**

Le présent acte a été rédigé par Maître Elwood ALVAREZ, notaire à MAUBOURGUET.

En vertu de l'article L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, l'ACQUEREUR peut sans attendre l'expiration du délai de rétractation prévu à l'article L. 271-1 du même code, effectuer un versement à titre de dépôt de garantie entre les mains du notaire chargé de régulariser l'acte de vente savoir Maître Sophie ORTET, notaire à TOULOUSE (Haute-Garonne).

**A cet effet, une somme de SIX MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (6750€) non productive d'intérêts sera remise au maximum dans les 15 JOURS de la date des présentes par l'ACQUEREUR, entre les mains du notaire susnommé.**

I. - Cette somme viendra en déduction du prix et des frais de l'acte dus par L'ACQUEREUR, lors de l'établissement de l'acte authentique, s'il a lieu, ou sera restituée à L'ACQUEREUR au jour fixé pour cet établissement, si l'une quelconque des conditions suspensives prévues n'était pas réalisée.

II. - En cas de réalisation des conditions suspensives ci-dessus, même après la date fixée pour l'établissement de l'acte authentique, si pour une raison quelconque L'ACQUEREUR ne pouvait pas ou ne voulait pas passer cet acte et/ou payer le prix et les frais, le VENDEUR pourra :

- soit tenir le présent accord pour nul et non avenü quinze jours après une sommation de passer l'acte authentique, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier ; dans ce cas, les parties seront alors déliées de tous engagements résultant des présentes conventions, et le dépôt de garantie ci-dessus versé sera acquis définitivement au VENDEUR, à titre d'indemnité d'immobilisation.

- soit poursuivre L'ACQUEREUR en constatation judiciaire de la vente, la somme versée à titre de garantie venant en déduction du prix de vente.

Toutefois, il est ici rappelé par le notaire susnommé que, conformément aux dispositions de l'article L. 271-2 du Code susvisé, si l'ACQUEREUR décide d'exercer sa faculté de rétractation, les fonds perçus lui seront restitués dans un délai de vingt et un jours calculé à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

III. - Si LE VENDEUR se refusait à passer l'acte dans les délais impartis malgré sommation à lui faite, L'ACQUEREUR pourrait l'y contraindre par voie

ACW

LF

judiciaire, mais il devra faire connaître ses intentions et engager à cet effet la procédure dans les trois mois à peine de forclusion.

**Une avance des frais préalables de TROIS CENTS EUROS (300€) sera à verser à Maître Sophie ORTET, notaire à TOULOUSE (Haute-Garonne) chargée de procéder aux formalités, sur le compte ci-dessous,**

**Soit au total 7050 € versés**

<b>RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE</b>			
<b>IDENTIFIANT NATIONAL DE COMPTE BANCAIRE</b>			
Code banque	Code guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00310	0000455970U	79
<b>IDENTIFIANT INTERNATIONAL DE COMPTE BANCAIRE</b>			
IBAN (International Bank Account Number)		BIC (Bank Identifier Code)	
FR04 4003 1003 1000 0045 5970 U79		CDCGFRPPXXX	
<b>DOMICILIATION</b>		<b>TITULAIRE DU COMPTE</b>	
CDC		Gabriel VOVIS et Sophie ORTET, notaires 9, Rue Saint Antoine du T	
		31000 TOULOUSE	

#### **CLAUSE PENALE**

Si l'une des parties ne veut ou ne peut réitérer le présent acte par acte authentique, bien que les conditions suspensives soient réalisées, elle sera redevable envers l'autre, d'une indemnité d'ores et déjà fixée à titre de clause pénale à la somme de **TREIZE MILLE CINQ CENTS EUROS (13500€)**, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

Etant ici précisé que la présente clause n'emporte pas novation et que chacune des parties aura la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

Observation étant ici faite qu'aux termes du second alinéa de l'article 1231-5 du Code civil ci-après littéralement rapportés :

*"Néanmoins, le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la pénalité ainsi convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire."*

#### **INTERDICTIONS AU VENDEUR**

Pendant le temps qui précédera l'acte authentique de réalisation du présent acte, le VENDEUR s'interdit:

- toute aliénation totale ou partielle de l'immeuble vendu, ainsi que de l'hypothéquer ou de le grever d'une charge réelle quelconque;

UF

Ne

- de faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques susceptibles d'affecter la nature, la consistance ou l'aspect des biens immobiliers dont il s'agit.

En cas de manquement à cette interdiction, L'ACQUEREUR aura le droit, si bon lui semble, de renoncer à l'acquisition.

### **POUVOIRS**

VENDEUR et ACQUEREUR donnent tous pouvoirs à tous clercs ou employés de l'étude du notaire chargé d'établir l'acte devant régulariser le présent acte à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables au contrat authentique (demandes d'état civil, d'attestation relative au PACS, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, et autres) pour toutes notifications exigées par la loi, notamment au titulaire de tout droit de préemption; ils auront la faculté de signer en leur nom les pièces nécessaires.

### **RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE**

Les soussignés reconnaissent avoir été avertis par le notaire susnommé de l'intérêt qu'ils ont à faire publier le présent accord au service de la publicité foncière afin de le rendre opposable aux tiers. Ils déclarent, cependant, renoncer expressément à cette formalité et déchargent le notaire de toutes responsabilités à cet égard.

### **AVERTISSEMENT SUR LE CARACTERE SOUS SEING PRIVE DU PRESENT ACTE**

Le notaire rédacteur des présentes rappelle aux parties que le présent avant contrat ne revêt pas de caractère authentique et ne présente donc aucune des caractéristiques de ce dernier. (Date certaine, force probante et force exécutoire.)

De ce fait il ne pourra, en l'état, être publié au service de la publicité foncière dans l'hypothèse où l'une ou l'autre des parties ne voudrait ou ne pourrait plus régulariser l'acte définitif de vente.

La défaillance de l'une ou l'autre des parties devra alors être constatée par un procès-verbal authentique auquel sera annexé le présent acte, avant d'être publié au service de la publicité foncière, dans l'attente d'une éventuelle décision judiciaire.

Cependant, cet avant contrat pourra tout de même être enregistré volontairement par les parties afin d'obtenir date certaine en vertu de l'article 1377 du code civil.

### **DECLARATIONS**

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

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

Ils ajoutent ce qui suit :

(Ac)

CF

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

## **2/- Concernant l'IMMEUBLE**

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

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation,
- qu'il est libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits de l'ACQUEREUR.
- Qu'il ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux.
- Qu'il n'a pas fait de sa part, l'objet de travaux modifiant son aspect extérieur ;
- Que sa destination n'a pas été modifiée en contravention des dispositions légales.
- Que sa consistance n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés.
- Qu'il a été construit et achevé dans sa totalité depuis plus de dix ans, ainsi qu'il résulte des titres de propriété.
- Qu'à sa connaissance aucune construction ou rénovation ni qu'aucune réalisation d'éléments constitutifs d'ouvrage ou équipement indissociable de cet ouvrage n'ont été réalisées sur cet immeuble depuis moins de dix ans, le tout au sens des articles 1792 et suivants du Code civil.

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

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

## **NOTIFICATION PAR LETTRE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE**

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR demandent expressément au notaire soussigné et l'autorisent en tant que de besoin, à leur faire parvenir toutes notifications utiles et nécessaires concernant la présente opération, par lettre recommandée électronique adressée par courrier électronique à l'adresse suivante :

### **En ce qui concerne l'ACQUEREUR :**

**dlaffitte@hotmail.fr**

**agathe\_gelot@hotmail.com**

UF

AW

A cette fin, ils déclarent chacun en ce qui le concerne :

- disposer de tous les moyens informatiques lui permettant de recevoir une lettre recommandée électronique adressée par courrier électronique,
- s'obliger à communiquer au notaire soussigné tout changement d'adresse électronique de son compte, pendant la durée de traitement du présent dossier,
- qu'il est seul à avoir accès aux messages électroniques reçus sur la ou les adresses visées ci-dessus,
- s'engager à communiquer au notaire soussigné toutes difficultés, tous piratages, perte ou usage abusif de sa boîte de messagerie électronique,
- être informé que conformément aux dispositions de l'article R. 53-3 du Code des postes et communications électroniques, il recevra de la part de la société chargée de l'acheminement de la lettre recommandée électronique, un premier courrier électronique l'informant « qu'une lettre recommandée électronique va lui être envoyée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, de l'accepter ou de la refuser. »

Il est ici précisé par le notaire soussigné que :

- l'achemineur grâce auquel sera transmise la lettre recommandée électronique a obtenu la qualification eIDAS délivrée par l'Agence nationale de la sécurité des systèmes d'information (ANSSI) garantissant ainsi la fiabilité de la lettre recommandée électronique envoyée,
- le procédé d'horodatage utilisé est réalisé par un prestataire qualifié et répondant aux exigences légales assurant un horodatage fiable et sécurisé,
- la rematérialisation sous format papier, du courrier électronique envoyé est possible dans l'hypothèse où ils le demanderaient.

### NEGOCIATION IMMOBILIERE

Les parties reconnaissent expressément que la présente vente a été négociée par l'intermédiaire de **l'agence ABAFIM 16 avenue de la Marne 65000 TARBES**, suivant mandat qui lui a été donné par le VENDEUR, le 23/11/2020 du 9/01/2020 suivi d'un avenant du 12/04/2021 dont une copie est ci annexée.

Conformément au mandat visé ci-dessus, le VENDEUR s'oblige à verser à **l'agence ABAFIM**, la somme de **TREIZE MILLE EUROS (13.000,00 EUR)** T.V.A. incluse, en rémunération des frais et démarches effectués pour son compte. Cette somme ne sera exigible qu'au jour de la signature du contrat de vente définitif par acte authentique entre les parties comparantes, après la réalisation de toutes les conditions suspensives stipulées au présent avant-contrat et en l'absence de toute faculté de dédit.

### NEGOCIATION DU CONTRAT ENTRE LES PARTIES

L'ensemble des clauses du présent contrat a fait l'objet d'une négociation entre les parties, et prend en considération les obligations réciproques souscrites au sein des présentes.

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

AW

LF



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

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

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

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

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

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

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

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

#### **MANDAT (article 1161 du code Civil)**

Il est ici rappelé les dispositions de l'article 1161 du Code civil, qui dispose :

*« Un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté.*

*En ces cas, l'acte accompli est nul à moins que la loi ne l'autorise ou que le représenté ne l'ait autorisé ou ratifié. »*

**LES PARTIES autorisent expressément le mandataire à agir pour plusieurs mandants représentant toutes les parties au contrat.**

#### **RAPPEL INDIVISIBILITE DES CONTRATS ET CADUCITES (ART1186 et 1187du code civil Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 2)**

**Rappel des textes :**

##### **Article 1186 du Code Civil**

*Un contrat valablement formé devient caduc si l'un de ses éléments essentiels disparaît.*

*Lorsque l'exécution de plusieurs contrats est nécessaire à la réalisation d'une même opération et que l'un d'eux disparaît, sont caducs les contrats dont l'exécution est rendue impossible par cette disparition et ceux pour lesquels l'exécution du contrat disparu était une condition déterminante du consentement d'une partie.*

*La caducité n'intervient toutefois que si le contractant contre lequel elle est invoquée connaissait l'existence de l'opération d'ensemble lorsqu'il a donné son consentement.*

##### **Article 1187 du Code Civil**

LF

AW

*La caducité met fin au contrat.  
Elle peut donner lieu à restitution dans les conditions prévues aux articles 1352 à 1352-9.*

**CIRCONSTANCES IMPREVISIBLES (ART1195 du code civil)**

Les parties conviennent expressément de **ne pas soumettre la présente convention aux dispositions de l'article 1195 du Code Civil (Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 2)** qu'elles écartent expressément, elles décident de supporter les conséquences de la survenance de circonstances imprévisibles qui viendraient bouleverser l'économie du contrat.

**Rappel art 1195 du Code Civil :**

*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.)*

**REDUCTION DU PRIX (ART 1217 et suivant et notamment l'article 1223 du code civil Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 2)**

Les parties conviennent expressément de **ne pas soumettre la présente convention aux dispositions des articles 1217 et suivants du code civil et notamment l'article 1223**, qu'elles écartent donc expressément dans la mesure où l'inexécution du contrat est sanctionnée expressément par les conditions même de la présente convention (dépôt de garantie, clause pénale etc).

**Rappel des textes :**

**Article 1217 du Code Civil**

*La partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté, ou l'a été imparfaitement, peut :*

- refuser d'exécuter ou suspendre l'exécution de sa propre obligation ;*
- poursuivre l'exécution forcée en nature de l'obligation ;*
- solliciter une réduction du prix ;*
- provoquer la résolution du contrat ;*
- demander réparation des conséquences de l'inexécution.*

*Les sanctions qui ne sont pas incompatibles peuvent être cumulées ; des dommages et intérêts peuvent toujours s'y ajouter.*

**Article 1223 du Code Civil**

*Le créancier peut, après mise en demeure, accepter une exécution imparfaite du contrat et solliciter une réduction proportionnelle du prix.*

AW

UF.

*S'il n'a pas encore payé, le créancier notifie sa décision de réduire le prix dans les meilleurs délais.*

**FRAIS**

L'ACQUEREUR supportera tous les frais, droits et honoraires de l'acte authentique de réalisation et de ses suites.

**AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

**ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'entière exécution du présent acte, les parties font élection de domicile en l'étude de Maître Sophie ORTET, notaire à TOULOUSE (Haute-Garonne), chargé de recevoir l'acte authentique.

Fait en UN exemplaire original sur vingt-six pages en vue de satisfaire aux dispositions de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, qui, après consentement des parties et dans un intérêt commun, restera en la garde et possession de Me Sophie ORTET, notaire à TOULOUSE (Haute-Garonne), chargé d'établir l'acte de vente, constitué tiers dépositaire jusqu'à la réalisation authentique du présent acte.

Fait à TOULOUSE  
Le 27 septembre 2021.