

**L'AN DEUX MILLE VINGT
LE DEUX OCTOBRE**

Maître Benjamin LAPLACE notaire soussigné, associé de la Société par Actions Simplifiée "3 Foch Notaires", titulaire d'un office notarial dont le siège est à PAU (64000), 3 rue Maréchal Foch

En concours avec Maître Françoise DARRE, Notaire à LOURDES (65100), 2 rue Anselme Lacade, assistant le BENEFCIAIRE.

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

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE D'IMMEUBLE

IDENTIFICATION DES PARTIES

1°/ PROMETTANT

La société dénommée "SCI LE DONJON DE MARTIN", Société civile immobilière au capital de QUATRE CENTS EUROS (400,00 €), dont le siège social est à LONS (64140), 6 allée de Pédegan.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PAU et identifiée sous le numéro SIREN 801 840 406.

**Ladite Société ci-après désignée "LE PROMETTANT"
D'UNE PART**

2°/ BENEFCIAIRE

Mademoiselle **Marie Clémentine SEROUDE**, vérificatrice de comptabilité, demeurant à BALMA (31130), 11 esplanade André Michaux.

Née à AUCH (32000), le 16 septembre 1994.

Célibataire.

De nationalité française.

Résidant en France.

N'étant pas liée par un pacte civil de solidarité régi par les articles 515-1 et suivants du Code civil.

**Ci-après dénommée "LE BENEFCIAIRE"
D'AUTRE PART**

PRESENCE - REPRESENTATION

1) En ce qui concerne le PROMETTANT :

- La société "SCI LE DONJON DE MARTIN", est représentée par Monsieur Romain SORTON, notaire assistant, domicilié à cet effet à PAU (64000), 3 rue du Maréchal Foch, en l'étude du Notaire soussigné, agissant aux présentes en vertu d'une substitution de pouvoirs à lui consenti par Madame Johanna DELRIU, en date à BIZANOS, du 10 septembre 2020, demeurée ci-annexée.

Ladite Madame DELRIU ayant elle-même tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des délibérations de l'assemblée générale extraordinaire des associés en date à LONS, du 18 août 2020, demeurée ci-annexée.

2) En ce qui concerne le BENEFICIAIRE :

- Mademoiselle Marie SEROUDE est présente.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

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

ETAT - CAPACITE

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

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

OBJET DU CONTRAT

Le PROMETTANT confère au BENEFICIAIRE, qui accepte, mais sans prendre l'engagement d'acheter, la faculté d'acquérir, si bon lui semble, l'immeuble ci-après désigné.

DESIGNATION

LOURDES (Hautes-Pyrénées)

Les fractions ci-après désignées d'un immeuble en copropriété dénommé LE DONJON DE MARTIN, composé :

D'un bâtiment unique comprenant 49 lots privatifs :

- Au sous-sol :
Un local
3 caves
- Au rez-de-chaussée :

- Un local commercial
- 3 garages
- 1 appartement avec terrasse
- 2 locaux à aménager avec terrasse
- Au 1er étage :
 - 2 appartements
 - 8 appartements avec balcon
- Au 2ème étage :
 - 3 appartements
 - 8 appartements avec balcon
- Au 3ème étage :
 - 4 appartements
 - 7 appartements avec balcon
- Au 4ème étage :
 - 6 appartements
- Des parties communes :
 - 1 ascenseur commun desservant les lots du Rez-de-chaussée au 4e étage,
 - 1 escalier commun desservant tous les étages,
 - 1 escalier commun desservant les lots du 1er au 4e étage,
 - 2 escaliers communs extérieurs de secours au 1er étage,
 - Un hall d'entrée commun,
 - Un couloir commun à chaque étage,
 - Une cour commune,
 - Un local chaufferie,
 - Un local à poubelles.

Situé à LOURDES (65100), 29 rue du Bourg.

Ledit immeuble cadastré de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	CE	55	29 RUE DU BOURG	04 a 70 ca
Contenance totale				04 a 70 ca

Lot numéro onze (11) - 1Au premier étage, troisième porte à gauche en sortant de l'ascenseur, porte en face de l'escalier principal, un appartement avec balcon.

Et les 17 / 1.000 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Telles que lesdites fractions d'immeubles existent sans exception ni réserve.

Pour désigner les biens vendus dans le corps de l'acte, il sera parlé indifféremment d'"immeuble" ou de "fractions d'immeuble".

Effet relatif - Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître LAPLACE, Notaire à PAU, le 28 mai 2014, publié au service de la publicité foncière de TARBES 2, le 19 mars 2015 volume 2015P numéro 986.

Règlement de copropriété - L'ensemble immobilier dont dépendent les lots

vendus a fait l'objet d'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété dressé par Maître Benjamin LAPLACE, Notaire à PAU, le 20 février 2015, publié au Service de la publicité foncière de TARBES 2, le 19 mars 2015, volume 2015P numéro 986.

Superficie des parties privatives - Pour l'application des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, le PROMETTANT déclare que les superficies des parties privatives soumises à garantie de contenance sont les suivantes :

Lot numéro 11 : 18,00 m².

Il déclare, en outre, que ces mesures ont été effectuées par la cabinet ECTAUR EXPERT, ainsi qu'il résulte d'un certificat de superficie, en date du 5 février 2018, demeuré ci-annexé et qu'il n'a été effectué depuis la délivrance de ce certificat aucun aménagement susceptible de modifier cette superficie.

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

Plans - Sont demeurés annexés :

- Le plan cadastral de l'ensemble immobilier,
- Le plan des lots objets des présentes,

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

Biens mobiliers - Les parties déclarent qu'il existe des meubles inclus dans la présente vente tels qu'ils figurent dans le contrat de bail "meublé".

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

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

PRIX DE LA VENTE EVENTUELLE

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **VINGT-DEUX MILLE EUROS (22.000,00 €)**.

Frais d'acquisition en sus, non compris les frais de prêt, s'élevant approximativement à la somme de TROIS MILLE TROIS CENTS EUROS (3.300,00€).

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

MOYEN DE PAYEMENT

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

REMUNERATION DU MANDATAIRE A LA CHARGE DU PROMETTANT

Les parties reconnaissent que les présentes ont été négociées par l'agence "ABAFIM".

Il lui est accordé à titre irréductible, la somme, T.V.A. incluse, de SIX MILLE EUROS (6.000,00 €), à titre de rémunération due par le PROMETTANT. Cette rémunération ne deviendra exigible qu'au jour de la signature de l'acte authentique de vente et sera prélevée sur les fonds versés par le BENEFICIAIRE.

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

Pour le cas où s'exercerait un droit de préemption des biens objets des présentes, le préempteur serait tenu au versement de la rémunération pouvant être due par le PROMETTANT. A cet effet, les parties s'engagent, dans toute notification, à préciser le montant de cette rémunération et les références de son BENEFICIAIRE.

CONDITIONS DE LA VENTE

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

1/ Dispositions générales

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

L'entrée en jouissance s'effectuera le même jour par la perception des loyers au profit du BENEFICIAIRE, l'immeuble étant loué ainsi qu'il est dit ci-après.

Contrat de bail - L'immeuble est loué par acte sous seing privé en date à LOURDES, du 2 mai 2013 pour une durée de 1 ans, à compter du 5 mai 2013, à Monsieur David SAKHINIS, moyennant un loyer mensuel s'élevant à l'origine à 257 € charges comprises. Précision étant ici faite que le montant du loyer est actuellement inchangé à 257 €, charges comprises.

Le bail original n'a pas pu être fourni par le PROMETTANT. Une copie de l'avenant au bail initial est toutefois demeurée annexée aux présentes.

Régularisation de comptes - Le BENEFICIAIRE percevra les loyers à échoir à compter de l'entrée en jouissance ; tous comptes de jouissance arrêtés à cette date et le versement du dépôt de garantie par le PROMETTANT au BENEFICIAIRE feront l'objet d'un règlement direct entre les parties au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique.

Droit de préemption du locataire - La présente vente étant consécutive à la division par lots de l'immeuble dont dépendent les fractions vendues, ainsi qu'il résulte des énonciations qui précèdent, elle doit être, préalablement à sa conclusion, notifiée à chacun des locataires par lettres recommandées avec demande d'avis de réception. Le tout conformément à l'article 10 de la loi numéro 75-1351 du 31 décembre 1975.

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

Il est ici rappelé que les dispositions de l'article L 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation notamment celles concernant l'obligation que les biens soient pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique.

Loi Carrez - Les parties déclarent être informées des dispositions de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 et du décret n° 97-532 du 23 mai 1997 aux termes desquelles si la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes, le PROMETTANT devra supporter, à la demande du BENEFICIAIRE, une diminution de prix proportionnelle à la moindre mesure mais que si la superficie est supérieure à celle ci-dessus exprimée, l'excédent ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Déclarations complémentaires - Le PROMETTANT déclare en outre :

- Qu'il n'a pas effectué dans le lot vendu, de travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes, qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires.

- Qu'il n'a pas irrégulièrement modifié la consistance du lot vendu par une annexion ou une utilisation privative de parties communes.

Travaux de construction - Bien que la construction de l'immeuble vendu soit achevée depuis plus de dix ans, **divers travaux soumis à garantie décennale ont été effectués depuis moins de dix ans, savoir :**

- Travaux de cloisonnement par la société ABD PLATRERIE.
- Travaux de plomberie par la société SARL DELRIU.
- Travaux de peinture par la société GUERIN PEINTURE.
- Intervention sur l'ascenseur par la société OTIS.
- Travaux d'électricité par la société ACTIV ENERGIE.

Assurance responsabilité décennales des entreprises intervenues - Afin de parfaire l'information de l'ACQUEREUR, le Notaire soussigné a rappelé les dispositions des articles L.111-28 et L.111-14 du Code de la construction et de l'habitation :

"Art. L.111-28 : Toute personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, reproduits aux articles L.111-13 à L.111-17, L.111-20-1 et L.111-20-2, doit être couverte par une assurance. A l'ouverture de tout chantier, elle doit être en mesure de justifier qu'elle a souscrit un contrat d'assurance la couvrant pour cette responsabilité."

Le PROMETTANT déclare que les différentes entreprises avec lesquelles il a contracté pour la réalisation des travaux dans l'ensemble immobilier sus désigné sont tenues de souscrire un contrat assurant leur responsabilité.

A cet égard il est ici précisé que :

- L'entreprise OTIS est assurée auprès de la compagnie ALLIANZ, dont le siège est à PARIS (75002), 87 rue Richelieu, suivant police n°48.342 902.

- L'entreprise ACTIV ENERGIE est assurée auprès de la compagnie AXA, par l'intermédiaire de son agent local M. Heinrich SCHATZ, 29 rue Carnot, 64000 PAU, suivant police n°5813892304.

- L'entreprise ABD Plâtrerie est assurée auprès de la compagnie AVIVA, par l'intermédiaire de son agent local M. MAHIEUX et Mlle GOMES QUINTERO, 155 bis avenue Jean Mermoz, 64140 BILLERE, suivant police n°74847597,

- L'entreprise DELRIU est assurée auprès de la compagnie GENERALI, dont le siège social est à PARIS (75009), 7 Bd Haussmann, suivant police n° AL 019 703.

- L'entreprise GUERIN est assurée auprès de la compagnie MAAF, dont le siège social est à NIORT, suivant police n°165062469 J001.

Vices cachés - Indépendamment des vices de construction relevant des garanties et responsabilités régies par les articles 1792 et suivants du Code civil, **le PROMETTANT ne sera pas tenu à la garantie des vices apparents ou cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments, à l'exception toutefois de ce qui peut être dit sous le titre "Environnement - Santé publique".**

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

Permis de construire - Changement de destination - **Le PROMETTANT déclare que l'immeuble objet des présentes était précédemment un hôtel.** Il déclare que Monsieur Gaston LABORDE, précédent propriétaire ainsi que cela est expliqué au paragraphe "ORIGINE DE PROPRIETE", avait déposé le 30 mars 2007 une demande de permis de construire auprès de la mairie de LOURDES en vue du changement de destination des locaux en logements d'habitation.

La mairie de LOURDES a délivré le 15 juin 2007 un permis de construire sous le n° PC 65 286 07 00019, autorisant le changement de destination, assorti de diverses prescriptions. Une copie de ce permis est demeurée annexée aux présentes après mention.

Le PROMETTANT déclare avoir respecté toutes les prescriptions administratives contenues dans ledit permis de construire.

Transfert de permis de construire - Le PROMETTANT a déposé auprès de la mairie de LOURDES le 16 octobre 2014 une demande de transfert du permis de construire susvisé pour la transformation d'un hôtel en logements d'habitation. Cette demande a été reçue par la mairie le 23 octobre 2014 sous le numéro PC 065 286 07 00019 T01.

Par arrêté en date du 19 décembre 2014, la mairie de LOURDES a autorisé le transfert du permis de construire PC 65 286 07 00019 à la SCI LE DONJON DE MARTIN, PROMETTANT aux présentes.

Une copie de la demande de transfert portant le cachet de la mairie et de l'arrêté autorisant le transfert de permis sont demeurées annexées aux présentes après mention.

Déclaration préalable- Le PROMETTANT a déposé auprès de la mairie de LOURDES une déclaration préalable pour le ravalement de la façade côté rue du Bourg le 14 novembre 2014. Cette demande a été reçue par la mairie le 19 novembre 2014 sous le numéro DP 065 28614 00103.

Par arrêté en date du 9 décembre 2014, la mairie de LOURDES a délivré une décision de non-opposition à la déclaration préalable susvisée.

Une copie de la demande de déclaration préalable portant le cachet de la mairie et de la décision de non opposition sont demeurées annexées aux présentes après mention.

Le PROMETTANT déclare avoir procédé à l'affichage sur le terrain de l'arrêté de transfert de permis de construire numéro PC 065 286 07 00019 T01 et de la déclaration préalable numéro DP 065 28614 00103, pendant une période continue d'au moins deux mois, de sorte que le délai de recours des tiers est expiré.

Néanmoins, il déclare ne pas avoir fait constater cet affichage par un huissier de justice. Il déclare n'avoir reçu aucun recours.

La mairie de LOURDES a en outre délivré deux attestations datées du 23 février 2015, demeurées annexées aux présentes, confirmant que l'arrêté de transfert de permis de construire numéro PC 065 286 07 00019 T01 et la déclaration préalable numéro DP 065 28614 00103 n'ont fait l'objet d'aucune notification de recours.

Le Tribunal administratif de PAU, dans une télécopie du le 12 mars 2015, demeurée annexée aux présentes après mention a également confirmé ne pas avoir enregistré de recours à cette date à l'encontre de l'arrêté de transfert de permis de construire numéro PC 065 286 07 00019 T01 et la déclaration préalable numéro DP 065 28614 00103.

Le PROMETTANT a procédé au dépôt d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, le 23 février 2015, concernant le permis de construire numéro PC 065 286 07 00019 et PC 065 286 07 00019 T01 et la déclaration préalable numéro DP 065 28614 00103. Une copie des récépissés délivrés par la mairie de LOURDES le 23 février 2015 est demeurée annexée aux

présentes après mention.

Le Notaire soussigné a informé les parties que la mairie dispose d'un délai de trois mois pour contester la conformité des travaux.

Le PROMETTANT s'engage à obtenir l'attestation de non-contestation de la conformité desdits travaux dans un délai de un mois à compter des présentes.

Pour se faire, le PROMETTANT s'engage à déposer tous permis de construire modificatifs ou déclaration préalable modificative éventuellement nécessaires et à prendre à sa charge l'ensemble desdits travaux éventuellement imposés.

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

Raccordements aux réseaux - L'attention du PROMETTANT a été attirée sur le fait que, faute de convention contraire dans le présent acte, ni le raccordement des installations qui seraient présentes dans les biens vendus aux divers réseaux publics ou privés (d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de télévision ou autres), ni la conformité aux normes actuellement en vigueur des raccordements éventuellement existants, ne lui sont garantis par le BENEFICIAIRE. Tous travaux qui deviendraient nécessaires au titre de l'un quelconque de ces points seraient donc à sa charge exclusive sans recours contre ledit BENEFICIAIRE.

Logement décent - Le PROMETTANT déclare que les biens vendus répondent à la notion de décence telle que définie par l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs, obligeant le bailleur à remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

L'immeuble étant actuellement loué, ainsi qu'il a été précisé ci-dessus, le PROMETTANT déclare également qu'à ce jour aucune demande de mise en conformité n'a été formulée par le locataire.

Afin d'informer plus précisément les parties sur la notion de décence, sont ci-après littéralement reproduits les articles 1 à 6 du décret numéro 2002-120 du 30 janvier 2002, modifié par le décret n°2017-312 du 9 mars 2017, relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains :

"Art. 1er. - Un logement décent est un logement qui répond aux caractéristiques définies par le présent décret.

Art. 2. - Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

1. Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;

2. Il est protégé contre les infiltrations d'air parasites. Les portes et fenêtres du logement ainsi que les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante. Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés sont munies de portes ou de fenêtres. Les cheminées doivent être munies de trappes. Ces dispositions ne sont pas applicables dans les départements situés outre-mer ;

3. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;

4. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;

5. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;

6. Le logement permet une aération suffisante. Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;

7. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

Art. 3. - Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;

2. Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;

3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;

4. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;

5. Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c.,

séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;

6. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne. Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables.

Art. 4. - Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R.111-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Art. 5. - Le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent.

Art. 6. - Les travaux d'amélioration prévus à l'article 1er de la loi du 12 juillet 1967 susvisée sont ceux qui ont pour but exclusif de mettre les locaux en conformité avec tout ou partie des dispositions des articles 1er à 4 du présent décret, sans aboutir à dépasser les caractéristiques qui y sont définies. Les articles 1er, 5 à 14 et 17 du décret du 9 novembre 1968 susvisé sont abrogés."

Servitudes - Le BENEFCIAIRE profitera des servitudes actives et supportera celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant l'immeuble dont dépendent les fractions sus-désignées, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le PROMETTANT.

A cet égard, le PROMETTANT déclare que ledit immeuble n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et de tous règlements le régissant **dont notamment le règlement de copropriété.**

Impôts et Taxes - Le BENEFCIAIRE acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous impôts et contributions auxquels les biens objet des présentes sont ou pourront être assujettis.

En ce qui concerne la taxe d'habitation, elle sera acquittée en totalité par l'occupant au premier janvier.

Concernant la taxe foncière et celle d'enlèvement des ordures ménagères, il est convenu qu'elles seront réparties entre le PROMETTANT et le BENEFCIAIRE, au prorata de leur temps respectif de jouissance.

Les parties conviennent que le BENEFCIAIRE remboursera le prorata de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, en prenant pour base

de calcul l'avis d'imposition de l'année en cours. Ce remboursement s'effectuera dès l'émission du rôle où le jour de la vente si ce dernier est déjà émis., cette répartition n'étant pas prise en compte par l'Administration fiscale, celle-ci adressera au PROMETTANT, qui sera seul responsable du paiement, la taxe foncière et celle d'enlèvement des ordures ménagères.

Contrats d'abonnements - Assurances - Le BENEFICIAIRE continuera, à compter de la même date, tous contrats d'abonnement pour la distribution de l'eau et de l'électricité ;

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

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

Le BENEFICIAIRE donne mandat au PROMETTANT, qui accepte, de résilier le contrat d'assurance-incendie à compter du jour de la signature de l'acte authentique.

Frais - Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du BENEFICIAIRE.

Le BENEFICIAIRE s'engage à verser dans les DIX (10) jours, à titre de provision sur frais, la somme de TROIS CENTS EUROS (300,00 €).

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

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

En cas de non réalisation de la vente, quel que soit le motif, ladite somme sera restituée à l'acquéreur déduction faites des débours qui ont pu être engagés au titre des demandes de pièces.

2/ Dispositions relatives à la copropriété

Règlement de copropriété - Le BENEFICIAIRE devra respecter toutes les charges et conditions du règlement de copropriété de l'immeuble dont dépendent les fractions vendues, ainsi que de ses modificatifs éventuels et adhèrera à tous règlements intérieurs et statuts d'association pouvant concerner lesdits biens.

Charges de copropriété – Information sur l'opposition du syndic - Le PROMETTANT s'oblige à s'acquitter des charges de copropriété lui incombant, de manière à obtenir le certificat prévu à l'article 20 I de la loi du 10 juillet 1965 à la date prévue pour la signature de l'acte authentique de vente.

A ce sujet, il reconnaît être parfaitement informé que le syndic de copropriété a le pouvoir, en vertu du même article 20 I, de faire opposition au versement du prix,

s'il n'a pas été réglé des sommes lui restant dues par l'ancien propriétaire. Il déclare également être informé qu'à défaut d'accord, dans un délai de trois mois après opposition régulière du syndic, le Notaire rédacteur est tenu de verser au syndic les sommes retenues sur le prix de vente, sauf contestation devant les tribunaux par l'une des parties.

Cette contestation doit impérativement prendre la forme d'une action en justice (assignation dûment placée devant le tribunal, requête ou déclaration au secrétariat de la juridiction compétente), toute autre forme de contestation ne pouvant être prise en compte. Bien que la loi ne le précise pas, il est conseillé que cette contestation soit formalisée dans le délai de trois mois à compter de la notification de l'opposition du syndic et qu'il en soit immédiatement donné communication au Notaire.

En effet, à défaut d'accord formalisé avec le syndic dans ce délai de trois mois, la loi oblige le Notaire à verser au syndic le montant des sommes retenues sans avoir à interroger le vendeur sur ses intentions. Le Notaire ne saurait en conséquence être tenu pour responsable du versement effectué au syndic passé ce délai s'il n'a pas été antérieurement informé par le vendeur de l'existence d'une action judiciaire en contestation.

A cet effet, il est ici précisé que le syndic de copropriété de l'immeuble est SQUARE HABITAT, LOURDES (65100), 32 avenue du Maréchal Foch .

Article 6-2 - Il est également précisé qu'en application des dispositions de l'article 6-2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, à l'occasion de la vente de lots de copropriété :

1°) Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-4 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

2°) Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3°) Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

L'ensemble de ces informations figurera dans un document intitulé "état daté" délivré par le syndic de l'immeuble conformément aux dispositions de l'article 5 du décret du 17 mars 1967 susvisé, au plus tard pour le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Toutefois, les parties ont convenu que :

- toutes provisions sur les dépenses incluses dans le budget prévisionnel, exigibles avant le jour du transfert de propriété incomberont au PROMETTANT.

- toutes provisions sur les dépenses incluses dans le budget prévisionnel, exigibles à compter du jour du transfert de propriété incomberont au BENEFICIAIRE.

Le BENEFICIAIRE remboursera au PROMETTANT la quote-part prorata

temporis de la provision sur dépenses incluses au budget prévisionnel du trimestre en cours.

Il est ici rappelé aux parties que cette convention n'a d'effet qu'entre elles et ne peut pas être opposée au syndicat des copropriétaires. En conséquence, le PROMETTANT reste seul et entièrement responsable du paiement de la provision en cause à l'égard du syndicat des copropriétaires.

Procédures en cours - Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas actuellement de procès en cours. Au cas où un procès serait déjà engagé ou viendrait à être engagé avant la signature de l'acte authentique de vente, à la requête ou à l'encontre du syndicat des copropriétaires, il est décidé, de convention expresse entre les parties, qu'à compter de la signature des présentes, seul le BENEFICIAIRE participera tant activement que passivement aux résultats et éventuels recours concernant la copropriété.

Précision étant ici faite qu'il résulte de la note du syndic ci-après citée, que la propriété dont s'agit fait l'objet de procédure, savoir : "*Procédure contre Mme BANCU, copropriétaire, pour non règlement de charges*".

Travaux de copropriété décidés - Il est expressément convenu entre les parties que tous les travaux décidés mais non encore payés à ce jour resteront à la charge du PROMETTANT.

Pour le cas où le coût des travaux ne serait pas exigible au jour de la réalisation de l'acte authentique, le PROMETTANT remboursera par prélèvement sur le prix de vente au BENEFICIAIRE le coût desdits travaux ou son solde.

Travaux de copropriété non encore décidés - En ce qui concerne les travaux qui pourraient être décidés à compter de ce jour, il est expressément convenu entre les parties, qu'ils seront à la charge exclusive du BENEFICIAIRE, à condition toutefois qu'il en ait été informé par le PROMETTANT et qu'il ait pu voter en son lieu et place.

A cet effet, le PROMETTANT s'engage à lui envoyer par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et huit jours au moins à l'avance, les documents nécessaires pour le représenter à l'assemblée générale des copropriétaires.

A défaut, le montant des travaux ainsi votés resterait à la charge du PROMETTANT.

Travaux d'urgence ou prescrits administrativement - En revanche, les parties conviennent que tous les travaux réalisés d'urgence ou prescrits administrativement avant la date de la signature de l'acte authentique de vente resteront à la charge du PROMETTANT.

Emprunt collectif - Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas d'emprunt bancaire souscrit au nom du syndicat des copropriétaires.

Toutefois, en cas d'existence d'un emprunt collectif révélé par l'état daté délivré par le syndic avant la réalisation des présentes, les parties sont informées que, conformément à l'article 26-8 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, les sommes

restant dues par le copropriétaire cédant au titre du remboursement de l'emprunt - en ce compris les accessoires - deviennent immédiatement exigibles sauf accord du prêteur et de la caution pour une reprise par le nouveau copropriétaire de la quote-part du prêt.

Le cas échéant, le BENEFCIAIRE se réserve le droit de reprendre ou non à son compte la quote-part du prêt à compter du transfert de propriété des biens à son profit.

Fonds de travaux - Il résulte de la note du syndic susvisée qu'il existe un fonds de travaux au sens de l'article 14-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 issu de l'article 58 de la loi «ALUR». Ledit fonds fera l'objet d'un remboursement, par le BENEFCIAIRE au profit du PROMETTANT, le jour de la réalisation des présentes en la forme authentique.

Assurance responsabilité civile – Il est ici précisé qu'aux termes de l'article 9-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, le syndicat de copropriétaires, ainsi que chaque copropriétaire occupant ou non-occupant, est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

Documents et informations obligatoires - Il résulte de l'article L.721-2 du Code de la construction et de l'habitation issu de l'article 54 III de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « ALUR » modifié par l'ordonnance n°2015-1075 du 27 août 2015 relative à la simplification des modalités d'information des acquéreurs prévues aux articles L.721-2 et L.721-3 du Code de la construction et de l'habitation, et compte tenu des dates d'entrée en vigueur figurant dans ladite loi, que doivent être remis au plus tard à la date de signature de la promesse de vente, les documents suivants :

- le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés,
- les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, sauf si le vendeur n'a pas été en mesure de les obtenir auprès du syndic,
- le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente,
- les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur,
- l'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs,
- s'il en existe, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot,
- et le carnet d'entretien de l'immeuble.

Si, avant la régularisation de la vente par acte authentique, de nouveaux documents ou informations mentionnés audit article L.721-2 du Code de la construction et de l'habitation venaient à entrer en application, le PROMETTANT s'engage à les communiquer à ses seuls frais au BENEFCIAIRE.

Pour satisfaire à cette obligation, l'ensemble des documents et informations suivants a été remis au BENEFCIAIRE ce jour par voie électronique, ainsi qu'en

atteste une attestation de remise, savoir:

- Le règlement de copropriété-état descriptif de division.
- Les procès-verbaux des assemblées générales de 2015, 2017, 2019 et 2020.

Aucune assemblée générale ne s'est réunie en 2016 et 2018.

- Les informations relatives à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur ainsi qu'il résulte d'un pré-état daté délivré par le syndic le 9 septembre 2020.

- Le carnet d'entretien.
- La fiche synthétique.

Avertissement : notification au syndic du nom du candidat acquéreur – Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des dispositions de l'article 20 II de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 issu de l'article 55 de la loi « ALUR », ci-après littéralement reproduites, tant par la lecture qui leur en a été faite que par les explications qui leur ont été données :

« II.-Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, le Notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

Dans un délai d'un mois, le syndic délivre au Notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant :

1° Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation ;

2° Soit, si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.

Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens du 2° du présent II, le Notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.

Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, dont les noms ont été notifiés par le Notaire, disposent d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndicat. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non avenue aux torts de l'acquéreur. »

A ce sujet, le BENEFICIAIRE déclare ne pas être copropriétaire dans l'immeuble, ni en son nom personnel et ni, s'il en existe, au travers de sociétés, de son conjoint ou de son partenaire de PACS.

Par ailleurs, afin de permettre la réception de l'acte authentique de vente dans les meilleurs délais et dûment informés que la loi prévoit que l'interrogation du

syndic sur le futur acquéreur doit être faite par le Notaire après la purge du droit de préemption urbain, ce qui en cas de préemption permet que l'identité du BENEFCIAIRE ne soit pas révélée au syndic, tant le PROMETTANT que le BENEFCIAIRE autorisent le Notaire à procéder à la notification prévue à l'article 20-II de la loi du 10 juillet 1965 avant même que le droit de préemption urbain ne soit purgé.

Destination du bien - Le BENEFCIAIRE déclare qu'il entend maintenir les biens et droits objet des présentes à usage d'habitation, conformément aux dispositions du règlement de copropriété.

Diagnostic technique global - S'agissant de la première vente après la mise en copropriété d'un immeuble de plus de dix ans, un diagnostic technique global portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et des canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité de l'immeuble a été établi conformément aux dispositions de l'article L.731-4 du Code de la construction et de l'habitation, par la société MAISON DU DIAG et est annexé aux présentes.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Dossier de diagnostic technique - Conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique de l'immeuble vendu comprenant l'intégralité des documents mentionnés dans le présent chapitre intitulé "Protection de l'environnement et santé publique" est demeuré ci-annexé.

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

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

Documents constituant le dossier de diagnostic technique	Durée de validité
Constat de risque d'exposition au plomb	Illimitée ou 1 an si constat positif
Etat amiante	Illimitée (diagnostic négatif)
Etat du bâtiment relatif à la présence de termites	6 mois
Etat de l'installation intérieure de gaz	3 ans
Etat des risques naturels, miniers et technologiques	6 mois
Diagnostic de performance énergétique (D.P.E)	10 ans

Etat de l'installation intérieure d' électricité	3 ans
Etat de l'installation d' assainissement non collectif	3 ans
Information sur la présence d'un risque de mérule	Indéterminée

Lutte contre le saturnisme - L'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application de l'article L.1334-6 du Code de la santé publique imposant la production d'un constat de risque d'exposition au plomb lors de la vente d'un immeuble à usage d'habitation, comme ayant été construit avant le 1er janvier 1949. Conformément à ces dispositions, un constat de risque d'exposition au plomb établi le 3 octobre 2017 et le 14 février 2018 par la société MAISON DU DIAG, contrôleur technique agréé au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation ou technicien de la construction qualifié, est demeuré ci-annexé pour chaque lot vendu.

Ces constat précise **l'absence de revêtements contenant du plomb** dans l'immeuble pour l'ensemble des lots vendus. En conséquence le PROMETTANT ne sera tenu à aucune garantie à l'égard du BENEFICIAIRE, qui l'accepte expressément, à raison des vices cachés ou non qui pourraient affecter l'immeuble, du fait de la présence éventuelle de plomb dans celui-ci.

Lutte contre le saturnisme - Parties communes - Le PROMETTANT déclare ignorer la situation des parties communes au regard de l'établissement d'un constat de risque d'exposition au plomb. Aucun renseignement n'a été obtenu à ce jour.

Il est ici précisé que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires. Le BENEFICIAIRE déclare en avoir été informé.

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

A) En ce qui concerne les parties privatives, et conformément aux dispositions de l'article R.1334-16 du Code de la santé publique, le PROMETTANT a produit un état pour chaque lot vendu précisant **l'absence de matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante** tels que mentionnés à l'annexe 13-9 dudit code, lesquels états sont demeurés ci-annexés, établis le 3 octobre 2017 et le 14 février 2018, par la société MAISON DU DIAG, contrôleur technique ou technicien de la construction répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

B) En ce qui concerne les parties communes, le PROMETTANT déclare ignorer la situation des parties communes au regard de l'établissement d'un constat amiante. Aucun renseignement n'a été obtenu à ce jour.

Il est ici précisé que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires. Le BENEFICIAIRE déclare en avoir été informé.

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

En application de l'article L.133-6 du Code de la construction et de l'habitation, un état relatif à la présence de termites a été établi 19 août 2020 par la

société MAISON DU DIAG, contrôleur technique agréé au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation ou technicien de la construction qualifié, en cours de validité et **ne révélant la présence d'aucun termite dans l'immeuble** est demeuré ci-annexé.

Le BENEFCIAIRE déclare avoir pris personnellement connaissance de ce certificat et en posséder une copie.

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

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

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

Il est ici précisé que cet état a été établi par la société MAISON DU DIAG en date du 14 février 2018, répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation et de ses textes d'application.

***"L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie
L'installation était alimentée le jour de la visite : OUI"***

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

Le PROMETTANT n'ayant pas fourni au diagnostiqueur les relevés de consommation indispensables à l'établissement dudit diagnostic, un diagnostic de performance énergétique "blanc" a été établi le 14 février 2018, par la société MAISON DU DIAG conformément à la réglementation.

Le BENEFCIAIRE, parfaitement informé toutefois, qu'en vertu des dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, ce diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative, déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation, déchargeant le Notaire de toute responsabilité à ce sujet.

Risques naturels, miniers et technologiques - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes est situé dans une zone :

- Couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé, relatif aux **risques d'inondations et de mouvements de terrain**.

- De **sismicité moyenne**, dite "**zone 4**" définie par décret en Conseil d'Etat.
- A **potentiel radon de catégorie 1**, ainsi qu'il résulte d'un plan dressé par l'IRSN, dont un extrait est demeuré ci-annexé.
- Non couverte par un plan d'exposition au bruit.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département des Hautes-Pyrénées le 15 décembre 2014 sous le numéro 2014-349-0001.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 4 du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques établi par la société MAISON DU DIAG, le 19 août 2020, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

Le BENEFCIAIRE reconnaît avoir été informé, tant par le Notaire soussigné que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes et spécialement en ce qui concerne le respect pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, des règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Assainissement - Eaux usées - Concernant l'évacuation des eaux usées, le PROMETTANT déclare que l'immeuble est raccordé au réseau collectif d'assainissement public.

En outre, il est précisé que l'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, de façon à ne pas les faire verser sur les fonds voisins et que le règlement sanitaire départemental ou le règlement d'assainissement de la commune peut imposer un système d'écoulement des eaux pluviales distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées.

Mérule - L'immeuble objet des présentes n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par la mérule au sens des articles L.133-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et le PROMETTANT déclare qu'il n'a pas connaissance de la présence d'un tel champignon dans l'immeuble.

A toutes fins utiles, le Notaire soussigné a rappelé aux parties l'obligation incombant à l'occupant ou à défaut au propriétaire de l'immeuble de déclarer la présence de mérule en mairie en vertu de l'article L.133-7 précité.

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

Nouveaux diagnostics, états ou constats - Si, avant la régularisation de la vente par acte authentique, de nouvelles législations protectrices de l'ACQUEREUR telles que, notamment, la prévention de la légionellose venaient à entrer en

application, le PROMETTANT s'engage, à ses seuls frais, à fournir au BENEFICIAIRE les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

CONDITIONS SUSPENSIVES

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

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

- Que les titres de propriété antérieurs ne révèlent aucune servitude susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance du BENEFICIAIRE.

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

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

- Du non-exercice, par leur titulaire respectif, des **droits de préemption** suivants, applicables à la mutation de l'immeuble :

1- Droit de préemption urbain.

2- Droit de préemption du locataire d'habitation.

Les notifications aux fins de purge des droits de préemption devront être faites dans les huit jours de la présente promesse de vente.

En cas d'exercice du droit de préemption sur tout ou partie dudit immeuble, la présente convention sera considérée comme caduque, sans indemnité de part ni d'autre.

La saisie, par un titulaire de droit de préemption, d'une juridiction aux fins de modification des conditions de la vente sera considérée comme entraînant la non réalisation de la condition suspensive, au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

- Qu'il soit délivré un **certificat d'urbanisme** au titre de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme qui ne révèle pas de servitudes ou autres prescriptions administratives de nature à mettre en cause à plus ou moins long terme, même partiellement, le droit de propriété et de jouissance du BENEFICIAIRE ou la destination que le BENEFICIAIRE envisage de donner à l'immeuble, à savoir : HABITATION.

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

Le BENEFCIAIRE de la promesse déclare que, s'il lève l'option, il paiera le prix de la vente avec l'aide d'un ou plusieurs prêts présentant les caractéristiques suivantes :

Montant du prêt : 25.300,00 €

Taux d'intérêt **maximum** : 1.5 % hors assurances

Durée **maximale** du prêt : 25 ans

Il s'oblige à déposer ses demandes de prêt dans un délai de TRENTE (30) jours des présentes et à en justifier aussitôt au Notaire désigné pour la rédaction de l'acte en lui en adressant le double.

Par suite, la présente convention est soumise à la condition suspensive d'obtention de ces prêts, aux conditions ci-dessus, **d'ici le 2 décembre 2020** et selon les modalités ci-après définies, faute de quoi la condition suspensive sera considérée comme non réalisée.

Le ou les prêts seront considérés comme obtenus par la réception par le BENEFCIAIRE des offres de prêts établies et répondant aux conditions ci-dessus, et l'agrément par l'assureur du ou des emprunteurs aux contrats obligatoires d'assurances collectives liées à ces prêts.

Il s'oblige également à notifier audit Notaire, par lettre simple, courriel ou remise contre récépissé les offres à lui faites ou le refus opposé aux demandes de prêt, avant le 10 décembre 2020.

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

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

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

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

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

INDEMNITE D'IMMOBILISATION

En considération de la promesse formelle conférée au BENEFCIAIRE par le PROMETTANT, dans les conditions ci-dessus prévues, et en contrepartie du préjudice qui peut en résulter pour celui-ci en cas de non réalisation des présentes et notamment, par suite de la perte qu'il éprouverait compte tenu de l'obligation dans laquelle il se trouverait d'avoir à rechercher un nouvel acquéreur après l'expiration du délai précité et de recommencer l'ensemble des formalités préalables à l'acte de vente dont s'agit, le BENEFCIAIRE s'engage à verser dans les 10 jours des présentes sous peine de caducité en la comptabilité du notaire rédacteur des présentes, la somme de HUIT CENTS EUROS (800,00 €), à titre d'indemnité d'immobilisation de l'immeuble objet de la présente promesse de vente.

SORT DE CE VERSEMENT

Cette somme restera déposée en l'étude du notaire rédacteur des présentes pendant toute la durée de la promesse, à un compte ouvert au nom du BENEFCIAIRE.

Si la vente se réalise, elle s'imputera, à due concurrence, sur le prix.

Si l'une des conditions suspensives ci-dessus stipulées ne se réalise pas selon les modalités sus-indiquées, elle sera restituée au BENEFCIAIRE.

Si toutes les conditions suspensives se réalisent, mais que le BENEFCIAIRE ne lève pas l'option en respectant les modalités de validité et de délais ci-après stipulées, elle sera acquise de plein droit au PROMETTANT et remise à celui-ci par le notaire rédacteur des présentes.

Toutefois, la somme en question serait restituée au BENEFCIAIRE s'il se prévalait de l'existence de l'un des faits suivants :

Si le bien se révélait faire l'objet :

- de servitudes ou de mesures administratives de nature à en déprécier la valeur ;
- de servitudes conventionnelles produisant le même effet ;
- de privilèges, hypothèques, gages immobiliers ou saisies dont la mainlevée amiable ne pourrait être obtenue des créanciers inscrits par le paiement de leur créance à l'aide de la partie payée comptant par la comptabilité du notaire rédacteur;
- d'une destruction totale ou partielle ou de dégradations telles qu'elles ne permettraient pas sa jouissance dans des conditions normales.
- d'une location ou occupation non déclarée aux présentes.

Si le PROMETTANT n'avait pas communiqué au BENEFCIAIRE ou à son notaire l'ensemble des pièces ou documents permettant l'établissement complet et régulier et la publication de l'acte de vente, devant entraîner la transmission au BENEFCIAIRE d'un droit de propriété incommutable. Cette communication devant comporter la remise :

- du titre de propriété ;
- la justification d'une origine de propriété régulière et incommutable au moins trentenaire remontant à un titre translatif.

En cas de non-respect par le PROMETTANT ou les précédents propriétaires d'une obligation administrative ou légale relative au bien.

Si le PROMETTANT venait à manquer de la capacité, des autorisations ou des pouvoirs nécessaires à une vente amiable, et enfin, d'une manière générale, si la non réalisation était imputable au PROMETTANT.

Il est expressément convenu que cette somme, non productive d'intérêts, ne constitue pas des arrhes mais le prix forfaitaire de l'indisponibilité du bien promis. En conséquence, le PROMETTANT renonce à se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil.

CLAUSE PENALE

Au cas où l'une quelconque des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie à titre de pénalité une indemnité fixée à la somme de DEUX MILLE DEUX CENTS EUROS (2.200,00 €) conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil (anciens articles 1152 et 1226).

La présente clause ne peut être assimilée à une stipulation d'arrhes et n'emporte pas novation ; en conséquence, chacune des parties aura la possibilité de poursuivre l'autre en exécution du présent acte.

REALISATION DE LA PROMESSE

Durée de validité - La présente promesse de vente est consentie pour une durée expirant **jusqu'au vendredi 29 janvier 2021 inclusivement**. Si à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte authentique de vente n'étaient pas encore obtenus par le Notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé jusqu'à la réception de l'ensemble des pièces nécessaires.

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

Modalités de réalisation - La réalisation de la promesse résultera de la signature de l'acte authentique de vente à recevoir par le Notaire rédacteur des présentes.

Le BENEFICIAIRE devra manifester sa volonté de lever l'option par acte extrajudiciaire, par simple lettre remise au PROMETTANT ou par lettre remise en l'office du Notaire rédacteur des présentes contre décharge, dans le délai ci-dessus visé.

Pour être valide, la levée de l'option devra être accompagnée de la consignation entre les mains du Notaire rédacteur des présentes de l'intégralité du prix de vente et du versement des frais par virement bancaire dans le délai ci-dessus fixé.

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

Déchéance - Il est expressément convenu que faute d'avoir levé l'option selon les modalités et dans le délai fixés, le BENEFCIAIRE sera déchu du droit d'exiger la réalisation de la présente promesse, celle-ci étant alors considérée comme caduque et non avenue, sauf les effets de la clause «indemnité d'immobilisation» ci-dessous.

A compter de la déchéance du terme, faute par le BENEFCIAIRE d'avoir requis la réalisation des présentes, le PROMETTANT sera alors automatiquement délié de tout engagement résultant du présent acte sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire.

REVOCATION DE LA PROMESSE

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article 1124 alinéa 2 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes duquel la révocation de la promesse par le PROMETTANT pendant le temps laissé au BENEFCIAIRE pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation - Pour la perception des droits de mutation à titre onéreux, le PROMETTANT déclare :

Qu'il n'est pas assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts ;

Que l'immeuble est achevé depuis plus de cinq ans.

En conséquence, la présente mutation **n'entrera pas**, conformément aux dispositions de l'article 261 5 2° du Code général des impôts, **dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.**

Base d'imposition - Pour le calcul des droits, il est ici précisé que la base d'imposition s'élèvera à la somme de VINGT-DEUX MILLE EUROS (22.000,00 €).

Taxation - Les droits seront perçus au taux prévu à l'article 1594 D du Code général des impôts.

INFORMATION SUR LA PLUS-VALUE DES PARTICULIERS

Le PROMETTANT reconnaît avoir connaissance 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.

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

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

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

A cet égard, le PROMETTANT s'oblige à fournir au Notaire chargé de la régularisation de l'acte authentique de vente et au plus tard le jour de la régularisation de l'acte de vente par acte authentique tous les éléments nécessaires à l'établissement et à la liquidation de la plus-value éventuelle.

FACULTE DE SUBSTITUTION

La vente pourra avoir lieu soit au profit du BENEFICIAIRE, soit au profit de toute personne physique ou morale que celui-ci se substituera.

Le BENEFICIAIRE sera tenu solidairement avec la personne substituée de tous les engagements pris envers le PROMETTANT aux termes de la promesse notamment du paiement du prix et des frais et de l'exécution de l'ensemble des charges et conditions.

Il est ici spécialement précisé que cette substitution ne pourra s'exercer qu'en pleine propriété et pour la totalité des biens et droits immobiliers objet des présentes, et qu'en tout état de cause, elle ne pourra aboutir à une cession d'usufruit temporaire.

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

Enfin, le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle, avec son substitué, du remboursement des sommes versées aux termes des présentes dont il ne pourra réclamer aucune restitution au PROMETTANT.

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

Ce cessionnaire ne pourra pas se prévaloir de la condition suspensive de l'obtention de prêt définie aux présentes qui est personnelle au BENEFICIAIRE et ne peut profiter qu'à ce dernier.

Pour le cas où le BENEFICIAIRE userait de sa faculté de substitution, les parties conviennent expressément que le tiers substitué pourra personnellement lever l'option, dans les conditions prévues aux présentes. Le PROMETTANT devra être

averti de cette substitution, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant ou au plus tard le jour de la levée de l'option.

Par ailleurs, l'acte de substitution devra comporter la reconnaissance de la part du BENEFCIAIRE que la substitution n'opère pas novation et ce dernier fera son affaire personnelle, avec le tiers substitué, du remboursement des sommes versées aux termes des présentes sans pouvoir réclamer de restitution au PROMETTANT.

OBLIGATIONS GENERALES DU PROMETTANT

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

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

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

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

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

OBLIGATIONS DE GARDE ET D'ENTRETIEN DU PROMETTANT JUSQU'A L'ENTREE EN JOUISSANCE DU BENEFCIAIRE

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

Par ailleurs, le PROMETTANT s'engage à laisser dans l'immeuble vendu, sans en changer la consistance, l'ensemble des biens ayant la nature d'immeuble par destination et notamment, sans que cette liste ne soit limitative et sous la réserve que ces biens existent :

- les portails, persiennes et volets, ainsi que leur motorisation,
- les portes et les poignées de porte,
- les éléments de placards (portes, planches, tiroirs, barres de penderie...),
- les moquettes, dessus de radiateurs et supports de tringles à rideaux scellés dans le mur,
- l'équipement sanitaire, l'équipement de chauffage et les convecteurs électriques,
- les abattants de WC,
- l'adoucisseur d'eau,

- les inserts de cheminées et les plaques scellées,
- les antennes de télévision,
- les plantes, fleurs, arbres, arbustes et rosiers, s'il existe un jardin privatif.

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

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

DECLARATIONS

Le PROMETTANT déclare :

- Qu'il n'a souscrit aucun contrat d'affichage ou de publicité sur l'immeuble vendu.
- Qu'il n'a bénéficié d'aucune subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat pour ledit immeuble.
- Qu'aucun arrêté d'insalubrité, de péril ou péril imminent ne lui a été notifié à ce jour.
- Qu'il n'a reçu, à ce jour, aucune notification d'arrêté d'alignement, d'expropriation totale ou partielle de l'immeuble.
- Qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée dans le tréfonds de l'immeuble présentement vendu.
- Que la consistance des biens vendus n'a fait l'objet d'aucune modification de son fait ni par une annexion ou l'utilisation irrégulière privative des parties communes, ni par les modifications et la destination des parties privatives ou par des travaux non autorisés.

FACULTE DE RETRACTATION

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

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

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

Par ailleurs, conformément à l'article D.271-6 du même code, sont ci-après

littéralement rapportées les dispositions de l'article L.271-2 du Code de la construction et de l'habitation :

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

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

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

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

Le BENEFICIAIRE déclare :

- Avoir parfaite connaissance de ces dispositions,
- Etre spécialement informé qu'une copie des présentes lui sera notifiée par lettre recommandée électronique avec demande d'avis de réception électronique par les soins du notaire susnommé,
- Et que le délai de dix jours ne commencera à courir qu'à compter du lendemain de la première présentation de cette lettre recommandée.

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

A cet effet, et conformément aux dispositions du I de l'article L.100 du Code des postes et des communications électroniques, le bénéficiaire autorise expressément le notaire soussigné à lui notifier le présent acte par l'envoi d'une lettre recommandée par courrier électronique à l'adresse suivante **marie.seroude@gmail.com** qu'il affirme être son adresse personnelle.

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE

Si pendant la durée de validité de la présente promesse de vente, un sinistre affectait l'immeuble en faisant l'objet, notamment par incendie, dégât des eaux ou

acte de vandalisme, et le rendant impropre à sa destination, le BENEFCIAIRE aura la possibilité de renoncer purement et simplement au bénéfice de ladite promesse. Dans ce cas, il se verra immédiatement remboursé de toute somme versée par lui, le cas échéant, à titre d'indemnité d'immobilisation, d'acompte, d'arrhes ou autre.

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

DECES

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

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

- soit de poursuivre la réalisation de la vente.
- soit de se libérer totalement des engagements résultant des présentes sans indemnité.

En cas de versement d'indemnité d'immobilisation, celui-ci sera purement et simplement restitué.

FORMALITES

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

PAYEMENT SUR ETAT

Le droit d'enregistrement de 125,00 € sera payé sur état, le présent acte étant dispensé de la formalité de l'enregistrement conformément à l'article 60 de l'annexe IV du CGI.

POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à tout clerc ou collaborateur de l'étude, à l'effet de dresser tout acte complémentaire qui serait nécessaire pour permettre la publication des présentes au service de la publicité foncière.

DEMANDE DE PIECES

Le PROMETTANT donne dès à présent mandat au Notaire rédacteur de réunir

toutes les pièces administratives nécessaires à la régularisation de la vente promise et de procéder à toutes formalités (purge et droit de préemption, avertissement au syndic, etc.) sans attendre la réalisation des conditions suspensives convenues aux présentes.

Les frais engagés par le Notaire rédacteur pour ces démarches seront supportés par le BENEFCIAIRE, que la vente se réalise ou non.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège respectif.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire rédacteur des présentes, certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure en tête du présent document, lui a été régulièrement justifiée.

OBLIGATION D'INFORMATION

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

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

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

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

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

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

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

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

REPARTITION DES RISQUES

Les parties, par dérogation avec les dispositions de l'article 1195 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, conviennent qu'en cas de changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rendant

son exécution excessivement onéreuse pour l'une d'elles, et à défaut d'avoir accepté d'en supporter le risque, celle-ci ne pourra pas demander une renégociation du contrat à son cocontractant.

FORCE PROBANTE

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

MENTION INFORMATIQUE ET LIBERTES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités,
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

La communication de ces données aux tiers peut-être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Toutefois, aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne ou de pays adéquats.

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

- 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités)
- 75 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner), le répertoire des actes.

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@Notaires.fr. Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

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 des sanctions fiscales et des peines encourues en

cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

En outre, le Notaire soussigné affirme, qu'à sa connaissance, le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

DONT ACTE

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an sus indiqués.

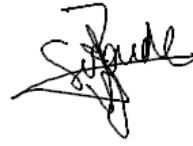
La lecture du présent acte a été faite aux comparants par le notaire soussigné au moyen d'une visioconférence sécurisée et agréée par le conseil supérieur du notariat.

Le notaire a recueilli leur consentement en application et dans les conditions fixées par l'article 20 du décret n°71 941 du 26 novembre 1971 et l'article 1^{er} du décret n° 2020 395 du 3 avril 2020.

Au terme de la séance de visioconférence, le notaire a adressé aux comparants une attestation (ou une copie de l'acte selon le cas) afin que chacun reconnaisse avoir exprimé son consentement à l'acte et avoir participé à la visioconférence. Ces attestations, signées au moyen d'une signature électronique de niveau qualifié au vu du notaire, lui ont aussitôt été retournées et leur copie annexée aux présentes.

Puis le notaire a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

Mademoiselle Marie SEROUDE
a signé à l'office
le 02 octobre 2020



Monsieur Romain SORTON
représentant
SCI LE DONJON DE MARTIN
a signé à l'office
le 02 octobre 2020



et le notaire Me LAPLACE
Benjamin a signé
à l'office
L'AN DEUX MILLE VINGT LE
DEUX OCTOBRE

