

réf : A 2020 00738 / BL/RS

PARTIE NORMALISEE

L'AN DEUX MIL VINGT ET UN

Le ---

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.

Avec la participation de Maître Françoise DARRE, Notaire à LOURDES (65100), 2 rue Anselme Lacade, assistant l'ACQUEREUR.

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

VENTE D'IMMEUBLE

IDENTIFICATION DES PARTIES

1°/ VENDEUR

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.

**Ci-après dénommée "LE VENDEUR"
D'UNE PART**

2°/ ACQUEREUR

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

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

Célibataire.

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

De nationalité française.

Résidant en France.

**Ci-après dénommée "L'ACQUEREUR"
D'AUTRE PART**

PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le VENDEUR :

- 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.

En ce qui concerne l'ACQUEREUR :

- Mademoiselle Marie SEROUDE est présente.

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.

ELECTION DE DOMICILE

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

OBJET DU CONTRAT

Le VENDEUR vend à l'ACQUEREUR, qui accepte, la pleine propriété des biens dont la désignation suit :

DESIGNATION DES BIENS

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 :
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, et cadastré :

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 / 1.000èmes 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", de "biens et droits immobiliers" ou de "fractions

d'immeuble".

Superficie des parties privatives - Pour l'application des dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 issu de la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 dite "loi Carrez", le VENDEUR 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.

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", portés ici pour mémoire.

Description - L'ACQUEREUR déclare avoir visité les lieux à sa convenance et dispense le VENDEUR d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

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

REFERENCES DE PUBLICITE FONCIERE

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 I le 27 juin 2014, volume 2014P numéro 2352.

Règlement de copropriété - L'ensemble immobilier dont dépendent les lots objet des présentes 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 I le 19 mars 2015, volume 2015P numéro 986.

**CHARGES ET CONDITIONS
AYANT UNE INCIDENCE FISCALE**

Frais - Tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront payés par l'ACQUEREUR, qui s'y oblige expressément.

Autres charges et conditions - La présente vente a lieu, en outre, aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles qui figureront ci-après, en suite de la partie normalisée.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Transfert de propriété - L'ACQUEREUR aura la propriété de l'immeuble vendu à compter de ce jour ; il en supportera les risques à compter du même jour.

Entrée en jouissance - Le VENDEUR transmet à l'ACQUEREUR la jouissance de l'immeuble vendu à compter de ce jour,

La jouissance de l'ACQUEREUR s'exercera par la perception des loyers à son profit, l'immeuble étant loué aux charges et conditions relatées dans la deuxième partie.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **VINGT-DEUX MILLE EUROS (22.000,00 €)**.

L'ACQUEREUR a payé ce prix comptant au VENDEUR qui le reconnaît et lui en consent quittance.

DONT QUITTANCE

Ce paiement a eu lieu à l'instant même, ainsi que le constate la comptabilité du Notaire soussigné.

FORMALITES - PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS

Formalité unique - Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au service de la publicité foncière compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Si, lors de l'accomplissement de cette formalité, ou postérieurement, dans les délais prévus aux articles 2379, 2381 et 2383 du Code civil pour l'inscription des privilèges immobiliers spéciaux, il existe ou survient des inscriptions grevant l'immeuble vendu du chef du VENDEUR ou des précédents propriétaires, le VENDEUR sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation, à ses frais, dans les six mois des présentes.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la plus-value - Le représentant de la société venderesse déclare

sous sa responsabilité que la société venderesse a son siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes, et qu'elle est passible de l'impôt sur les sociétés ;

En conséquence, la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article 150 U du Code général des impôts comme étant consentie par une société ne relevant pas des articles 8 à 8 ter du même code.

A toutes fins utiles, il déclare également qu'elle dépend, pour ses déclarations de revenus, du Centre des finances publiques de PAU (64000), 6 rue d'Orléans.

Taxe sur la valeur ajoutée - Le VENDEUR déclare qu'il n'est pas assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts ;

Et que l'immeuble est achevé depuis plus de cinq ans.

En conséquence, la présente mutation **n'entre 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'élève à la somme de VINGT-DEUX MILLE EUROS (22.000,00 €).

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

Contribution de sécurité immobilière - Pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts au taux de 0,10 %, la base d'imposition s'élève à la somme de VINGT-DEUX MILLE EUROS (22.000,00 €).

Montant de la CSI : 22.000,00 € x 0,10 % = 22,00 €

Projet de liquidation des droits

Intitulé	Base	Taux	Montant
Taxe départementale	22.000,00	4,50 %	990,00
Frais d'assiette	990,00	2,37 %	23,00
Taxe communale	22.000,00	1,20 %	264,00
Total			1.277,00

ATTESTATION

Le Notaire soussigné atteste que la partie normalisée du présent acte contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication au fichier immobilier des droits réels et à l'assiette de tous impôts, droits et taxes.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

DEUXIEME PARTIE

CERTIFICAT D'URBANISME

Du certificat d'urbanisme numéro ###, délivré le ---, au titre de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme, et demeuré ci-annexé, il résulte notamment ce qui est ci-après littéralement retranscrit :

###

###

###

DROITS DE PREEMPTION

Droit de préemption urbain - L'immeuble étant situé sur une portion de territoire où le droit de préemption urbain a été institué en application de l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme, son aliénation donnait ouverture à ce droit de préemption en vertu de l'article L.213-1 dudit code, car elle n'entraîne pas dans les prévisions d'exemption figurant aux articles L.211-4 et L.213-1 du même code.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R.213-5 du même code a été notifiée au Maire de la commune de situation de l'immeuble par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Par mention en date du 26 novembre 2020 apposée en marge de cette déclaration, le bénéficiaire du droit de préemption a fait savoir qu'il renonçait à exercer son droit. L'original de la déclaration portant la mention dont s'agit est demeuré ci-annexé.

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 a été notifiée au locataire en place par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le tout conformément à l'article 10 de la loi numéro 75-1351 du 31 décembre 1975.

Copie du courrier de notification, ainsi que de l'avis de réception, est demeurée ci-annexée. Etant ici précisé que le locataire n'a pas donné suite audit courrier dans les deux mois qui ont suivi sa première présentation, de telle sorte que le présent acte peut être valablement régularisé.

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 comprenant l'ensemble des diagnostics prévus par ledit texte, 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 propriétaire 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 une copie demeurera également ci-annexée.

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 VENDEUR ne sera tenu à aucune garantie à l'égard de l'ACQUEREUR, 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 VENDEUR 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. L'ACQUEREUR 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 VENDEUR 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 VENDEUR 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. L'ACQUEREUR déclare en avoir été informé.

Termites - Le VENDEUR 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 le 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.

L'ACQUEREUR déclare avoir pris personnellement connaissance de ce certificat et en posséder une copie.

Etat de l'installation intérieure de gaz - Le VENDEUR 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 VENDEUR 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 VENDEUR 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 et de l'habitation imposant la délivrance du diagnostic de performance énergétique à l'acquéreur.

Le VENDEUR 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.

L'ACQUEREUR, 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.

L'ACQUEREUR 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 VENDEUR 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 VENDEUR 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.

Subrogation - Le VENDEUR déclare subroger expressément l'ACQUEREUR dans tous ses droits et actions à l'encontre de l'expert intervenu pour établir les diagnostics amiante, plomb, performance énergétique et tous autres diagnostics ci-dessus relatés.

Information de l'ACQUEREUR - L'ACQUEREUR déclare ici expressément avoir pris connaissance préalablement à la signature du présent acte de vente des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports demeureront joints et annexés aux présentes.

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

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question.

- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions desdits diagnostics.

- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, ledit article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre ;

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

Logement décent - Le VENDEUR 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 VENDEUR 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 n° 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 n° 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."

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

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

OBLIGATIONS DU VENDEUR

Etat - Contenance - Les fractions d'immeuble vendues sont délivrées dans leur état actuel.

Les parties déclarent être informées des dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 issu de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 dite "loi Carrez" aux termes desquelles si la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes, le VENDEUR devra supporter, à la demande de l'ACQUEREUR, 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.

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.

Déclarations complémentaires - Le VENDEUR 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 VENDEUR 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 VENDEUR a déjà connaissance.

Permis de construire - Changement de destination - **Le VENDEUR 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 VENDEUR déclare avoir respecté toutes les prescriptions administratives contenues dans ledit permis de construire.

Transfert de permis de construire - Le VENDEUR 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, VENDEUR 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 VENDEUR 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 VENDEUR 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 VENDEUR 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 VENDEUR s'engage à produire à l'ACQUEREUR l'attestation de non-contestation de la conformité desdits travaux, dès qu'elle lui aura été fournie par la Mairie de LOURDES.

Pour se faire, le VENDEUR 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.

Raccordements aux réseaux - L'attention de l'ACQUEREUR 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 VENDEUR. Tous travaux qui deviendraient nécessaires au titre de l'un quelconque de ces points seraient donc à sa charge exclusive sans recours contre ledit VENDEUR.

Garantie d'éviction - Situation hypothécaire - Le VENDEUR sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit et s'oblige à obtenir, à ses frais, la mainlevée des inscriptions hypothécaires pouvant grever l'immeuble vendu.

A ce sujet, il est ici précisé que le Service de la publicité foncière de TARBES I a délivré à la date du 2 novembre 2020, un état certifié à la date du 29 octobre 2020 ne révélant l'existence d'aucune inscription sur l'immeuble vendu.

Etant ici précisé qu'il a été obtenu une prorogation dudit état le ###, certifiée à la date du ##.

OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

Impôts et charges - L'ACQUEREUR supportera à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et autres charges auxquels l'immeuble vendu est assujéti.

Spécialement en ce qui concerne le paiement de la taxe d'habitation de l'année en cours, il est ici rappelé qu'il incombe en totalité à l'occupant de l'immeuble au premier janvier.

Concernant les taxes foncières et d'enlèvement des ordures ménagères, il est ici précisé ce qui suit :

- Le VENDEUR demeure seul tenu au paiement de celles relatives aux années antérieures.

- L'ACQUEREUR s'oblige, en ce qui concerne le paiement des taxes relatives à l'année en cours, à rembourser la fraction lui incombant, calculée prorata temporis, à première demande du VENDEUR, redevable légal, accompagnée d'une copie de l'avertissement fiscal.

- Enfin, l'ACQUEREUR sera tenu au paiement de celles relatives aux années postérieures. A ce sujet, si l'avertissement continuait à être établi au nom du VENDEUR, celui-ci s'oblige, sans délai, à informer le centre des impôts du changement de situation résultant des présentes.

Abonnements aux services - L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation, de manière que le VENDEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de tous abonnements et contrats passés par le VENDEUR ou les précédents propriétaires, se rapportant à l'immeuble vendu, et notamment ceux souscrits pour le service des eaux, du gaz et de l'électricité, et supportera le coût desdits abonnements et des consommations y afférentes, à compter de l'entrée en jouissance. A ce sujet, il déclare avoir reçu du VENDEUR toutes informations sur les contrats de distribution d'électricité et de gaz le cas échéant.

Servitudes - L'ACQUEREUR souffrira les servitudes passives, apparentes, continues ou discontinues pouvant grever le bien vendu, sauf à s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, le tout s'il en existe, à ses risques et périls.

A cet égard, le VENDEUR 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.**

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

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

Assurance responsabilité civile – Il est ici précisé qu'aux termes de l'article 9-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, chaque copropriétaire occupant ou non-

occupant est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A LA COPROPRIETE

Règlement de copropriété

L'ACQUEREUR s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété sus-énoncé et dans ses modificatifs éventuels, dont il déclare avoir pris connaissance et reconnaît en avoir reçu une copie ce jour.

L'ACQUEREUR sera, par le seul fait des présentes, subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations résultant pour le VENDEUR du règlement de copropriété, de son ou de ses modificatifs et des décisions régulièrement prises par l'assemblée des copropriétaires, publiées pour celles devant l'être, en ce qu'ils concernent les biens et droits immobiliers objet des présentes.

Il sera tenu de régler tous les appels de fonds qui lui seront faits par le syndic à compter de ce jour.

Syndic de l'immeuble

Le VENDEUR informe l'ACQUEREUR que le syndic de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes est SQUARE HABITAT, LOURDES (65100), 32 avenue du Maréchal Foch .

A ce sujet, il est ici rappelé qu'aux termes de l'article 17-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, seul un copropriétaire d'un ou plusieurs lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer peut être syndic non professionnel.

Si cette condition disparaît, le mandat devient caduc à l'expiration d'un délai de trois mois suivant l'événement. Durant ce délai, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic.

Etat contenant diverses informations sur la copropriété

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 issu du décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 sur la copropriété, demeuré ci-annexé, a été délivré par le Syndic à la date du 21 décembre 2020.

L'ACQUEREUR déclare avoir pris parfaite connaissance de cet état tant par la lecture qui lui en a été faite par le Notaire soussigné que par les explications qui lui ont été données par ce dernier.

Répartition entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR de la charge de paiement des créances de la copropriété

- Principes de répartition

Le Notaire soussigné a informé les parties, qui le reconnaissent, des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR de la charge du paiement des créances de la copropriété, savoir :

- les provisions sur charge sont, sauf dispositions contraires prises par l'assemblée générale des copropriétaires, exigibles par quart le premier jour de chaque trimestre (article 14-1 alinéas 2 et 3 de la loi n° 65-57 du 10 juillet 1965) ;
- le transfert des charges liquides et exigibles n'est pris en compte par le

syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic (dispositions combinées des articles 20 I de la loi du 10 juillet 1965 et 5 du décret du 17 mars 1967) ;

- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au VENDEUR (article 14-1 alinéa 3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965) ;

- le paiement des provisions sur les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, VENDEUR ou ACQUEREUR, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité, selon les modalités adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires ;

- le trop ou le 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.

- Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Convention des parties sur la répartition des charges, travaux et fonds de réserve

A - Charges courantes : il est convenu entre les parties que le VENDEUR supportera les charges jusqu'à l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR.

B - Travaux : le VENDEUR supportera le coût des travaux de copropriété décidés avant ce jour, exécutés ou non ou en cours d'exécution. L'ACQUEREUR supportera seul les travaux qui viendraient à être votés à compter de ce jour.

- Application de ces conventions

Compte tenu des dispositions des articles 6-2 et 6-3 du décret susvisé et de la convention qui vient d'être conclue quant à la répartition du coût des travaux et charges, les parties conviennent ce qui suit :

- Règlement effectués par le VENDEUR : le VENDEUR règle au syndic par prélèvement sur le prix de la vente :

- l'ensemble des provisions exigibles, que celles-ci correspondent au budget prévisionnel ou à des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel tels que les travaux votés antérieurement, selon la convention arrêtée ci-dessus ;

- tout arriéré de provisions ou avances sur ces mêmes charges exigibles antérieurement au jour de l'acte ;

- et plus généralement toute somme devenue exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires du fait de la vente ;

- sans omettre les honoraires de mutation incombant au VENDEUR tels que ceux-ci sont indiqués dans l'état daté qui a été délivré par le syndic préalablement aux présentes, soit un montant de TROIS CENT QUATRE-VINGTS EUROS (380,00 €).

Toutefois, l'ACQUEREUR a remboursé à l'instant même au VENDEUR, par la comptabilité du Notaire soussigné, le prorata des charges du trimestre en cours, soit la somme de : **(146,41 € x 82 jours) / 90 jours = 133,40 €**, dont le paiement a été demandé en intégralité par le syndic au VENDEUR ainsi qu'il vient d'être expliqué.

- Règlement effectués par l'ACQUEREUR : l'ACQUEREUR supportera :
- les provisions de budget prévisionnel exigibles postérieurement à ce jour, ainsi que toutes provisions non comprises dans le budget prévisionnel exigibles postérieurement à cette date ;
- et plus généralement toute somme qui deviendra exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires.

Pour ce qui concerne les travaux incombant au VENDEUR dont le règlement, total ou partiel, pourrait ne pas être intervenu à ce jour et dont le montant ou le solde serait alors en conséquence directement appelé par le syndic à l'ACQUEREUR, les parties déclarent faire directement entre elles leur affaire personnelle du règlement des sommes dues sans recours contre le Notaire soussigné.

- Fonds de roulement et fonds de réserve : le VENDEUR déclare qu'il n'existe ni fonds de roulement, ni fonds de réserve.

- Caractère définitif entre les parties des versements effectués en application de ce qui précède compte tenu des règlements opérés par les parties ce jour en application des conventions qui précèdent, le VENDEUR se désiste en faveur de l'ACQUEREUR du bénéfice de toutes les sommes qui pourraient lui être allouées ou remboursées à ce titre postérieurement à la vente relativement aux biens et droits immobiliers objets des présentes, et corrélativement l'ACQUEREUR fera son profit ou sa perte exclusifs de tout trop perçu ou moins perçu pour l'exercice en cours. Par suite, l'ACQUEREUR renonce en faveur du VENDEUR à demander à ce dernier le remboursement de toutes sommes qu'il pourrait être amené à régler ultérieurement au titre de provisions ou de dépenses comprises ou non comprises dans le budget prévisionnel et couvrant l'exercice en cours.

Absence d'assemblée générale entre l'avant-contrat et la vente

La dernière assemblée générale a eu lieu le 24 septembre 2020, antérieurement à la signature de l'avant-contrat et les présentes. L'ACQUEREUR déclare avoir eu parfaite connaissance préalablement aux présentes des décisions prises lors de cette assemblée générale. Toutes les décisions prises lors de ladite assemblée sont opposables au VENDEUR, dans la mesure où le délai de recours est expiré, ainsi que ce dernier le reconnaît et s'y oblige déclarant n'avoir reçu depuis la conclusion de l'avant-contrat aucune convocation pour une assemblée des copropriétaires

Procédures

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe, à sa connaissance, aucune procédure en cours à laquelle le syndicat soit partie, tant en qualité de demandeur qu'en qualité de défendeur, à l'exception de celle indiquée dans l'état daté susvisé sous la mention "*Procédure contre Mme BANCU, copropriétaire, pour non règlement de charges*".

Les parties conviennent ce qui suit :

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle tant à son profit qu'à sa perte des litiges et procédures en cours et à naître, et ce sans recours contre le VENDEUR,

quand bien même ils trouveraient leur origine dans une cause antérieure aux présentes.

Par conséquent, toutes incidences financières de cette ou de ces procédures, qu'elles donnent naissance à une dette ou à une créance, seront supportées par l'ACQUEREUR, ou lui resteront définitivement acquises, celui-ci étant subrogé tant activement que passivement dans les droits du VENDEUR.

Notification de la mutation au syndic

En application de l'article 20 I de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, avis de la présente mutation sera donné au syndic de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objets des présentes, et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le VENDEUR reconnaît avoir été averti par le Notaire soussigné des dispositions de l'article 20 I de la loi du 10 Juillet 1965 précitée et de l'article 5 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, lui interdisant de délivrer, même partiellement, le prix de la vente tant qu'il ne lui aura pas été représenté un certificat de syndic ayant moins d'un mois de date, attestant que ledit VENDEUR est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, ou tant que le VENDEUR ne lui aura pas donné l'instruction de régler, quel qu'en soit le montant, l'opposition que pourra faire le syndic.

La notification de transfert sera également adressée par les soins du Notaire soussigné au syndic de copropriété.

Information concernant l'opposition du syndic – Le VENDEUR reconnaît être parfaitement informé que le syndic de copropriété a le pouvoir, en vertu de l'article 20 I de la loi du 10 juillet 1965, de faire opposition au versement du prix, s'il n'a pas été réglé des sommes lui restant dues par l'ancien propriétaire.

A ce sujet, le Notaire rédacteur a attiré l'attention du VENDEUR sur le fait qu'à défaut d'accord, dans un délai de trois mois après opposition régulière du syndic, il est tenu de verser au syndic les sommes retenues sur le prix de vente, sauf contestation devant les tribunaux par l'une des parties.

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 n° 65-557 du 10 juillet 1965 issu de l'article 58 de la loi « ALUR » dont la quote-part attachée aux biens objet des présentes s'élève à la somme de **EUROS (--- €)**.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle versée selon les mêmes modalités que les provisions du budget prévisionnel.

Il est destiné à financer :

- des travaux prescrits par les lois et règlements ;
- des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires non prévus dans le budget prévisionnel.

Lorsque le montant du fonds de travaux sera supérieur à celui du budget prévisionnel, le syndic inscrira à l'ordre du jour de l'assemblée générale l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux et la suspension des cotisations en fonction des décisions prises lors de cette assemblée sur le plan de travaux.

Il est ici rappelé qu'en vertu du même article « *les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées au lot et définitivement acquises au syndicat des*

copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot. »

De convention expresse entre les parties, l'ACQUEREUR rembourse ce jour, par la comptabilité du Notaire soussigné, ladite somme au VENDEUR, qui lui en donne quittance.

Les parties reconnaissent être informées que cette clause est inopposable au syndicat des copropriétaires.

Election de domicile - Pour les oppositions éventuelles, domicile est élu en l'étude de Maître Benjamin LAPLACE, Notaire soussigné.

Absence d'emprunt collectif - Il résulte de l'état daté susvisé que la copropriété n'a souscrit aucun emprunt collectif.

Destination du bien - L'ACQUEREUR déclare qu'il destine les biens et droits immobiliers objet des présentes à un usage principal d'habitation.

Le VENDEUR déclare que cet usage est compatible avec la destination de l'immeuble, laquelle est conforme aux dispositions du règlement de copropriété et à ses éventuels modificatifs.

Assurance-incendie - L'immeuble dont dépendent les fractions d'immeuble vendues est régulièrement assuré contre l'incendie dans le cadre de la copropriété, ainsi qu'il a été indiqué par le syndic de l'immeuble, auprès de la Compagnie AVIVA suivant police numéro 77603710.

Certificat du syndic de l'article 20 II - En conformité avec l'article 20 II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 issu de l'article 55 de la loi « ALUR », il est ici précisé qu'avant l'acquisition résultant des présentes, l'ACQUEREUR n'était pas déjà copropriétaire de l'immeuble dont dépendent le ou les lots présentement vendus, ni en son nom personnel, ni au travers de sociétés ou de son conjoint ou partenaire de PACS s'il en existe, ainsi qu'il résulte d'un certificat du syndic contenu dans l'état daté susvisé, délivré le 21 décembre 2020, soit depuis moins d'un mois, demeuré ci-annexé.

DISPOSITIONS DIVERSES

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartiennent à la SCI LE DONJON DE MARTIN, sus-désignée, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, avec d'autres biens, de :

La société dénommée "**SARL AMELIE**", Société à responsabilité limitée au capital de MILLE EUROS (1.000,00 €), 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 792 917 668.

Suivant acte reçu par Maître Benjamin LAPLACE, Notaire à PAU, le 28 mai 2015, publié au Service de la publicité foncière de PAU I le 22 juin 2015, volume 2015P numéro 4535.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Antérieurement, aux termes d'un acte reçu par Maître Benjamin LAPLACE, notaire soussigné le 19 juillet 2013, publié au service de la publicité foncière de PAU I, le 9 août 2013, volume 2013 P n°6256, la SARL AMELIE, sus-désignée, a acquis de la société dénommée "LYONNAISE DES EAUX FRANCE", Société anonyme au capital de QUATRE CENT VINGT-DEUX MILLIONS DEUX CENT VINGT-QUATRE MILLE QUARANTE EUROS (422.224.040,00 €), dont le siège social est à PARIS LA DEFENSE CEDEX (92040), 16 place Tour Cb21.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS 1er arr. et identifiée sous le numéro SIREN 410 034 607.

Les biens immobiliers ci-après désignés :

1°) Un tènement situé(e) à JURANCON (64110), 3 avenue Bernadotte, sur lequel sont édifiés:

Un bâtiment principal dénommé "Villa Amélie", à usage principal de bureaux, édifié sur sous-sol, rez-de-chaussée et deux étages.

Un bâtiment édifié sur rez-de-chaussée à usage de bureaux et garage et un étage à usage de bureaux.

Terrain attenant à usage de parkings.

Ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes, savoir :
Section AI, numéro 177 pour une contenance de 12 a 86 ca.

2°) Un bâtiment dénommé "Accueil" situé à JURANCON (64110), 3 avenue Bernadotte, édifié sur rez-de-chaussée à usage de bureau et un étage non aménagé et non accessible en l'état.

Ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes, savoir :
Section AI numéro 333, pour une contenance de 1 a 70 ca.

ORIGINE DE PRORPIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure est établie ci-dessous :

Concernant les biens édifiés sur la parcelle cadastrée section AI, numéro 333 :

Antérieurement, l'ensemble immobilier ci-dessus désigné dont dépendent les biens présentement vendus appartenait à la LYONNAISE DES EAUX par suite des faits et actes suivants :

1°) Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître MARTINES, notaire à ARUDY (Pyrénées-Atlantiques), le 18 décembre 1996,

Ce bien appartenait à la SOCIETE BEARNAISE DES EAUX POTABLES, dénommée par abréviation SOBEP, Société Anonyme au capital de 2 380 000 Francs, dont le siège social était fixé à NANTERRE (Hauts de Seine), 72 avenue de la Liberté, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE, sous le n°542 076 518, pour l'avoir acquis de :

Madame Mireille Jeanne Pierrette FOURCADE, sans profession, épouse de monsieur Camille AYCAGUER, avec lequel elle demeurait à JURANCON (64110), 11 avenue de Gelos, Villa "Les Buis".

Née à PAU, le 17 juillet 1954,

Mariée initialement sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de BIZANOS le 23 octobre 1976, mais actuellement soumise au régime de la séparation de biens, par suite du changement de régime matrimonial reçu par Maître DUPIN, notaire à PAU, le 24 juin 1983, homologué par jugement du Tribunal de Grande Instance de PAU, le 6 mars 1984.

Aux termes d'un acte reçu par Maître René MARTINES, notaire à ARUDY (Pyrénées-Atlantiques), le 18 décembre 1996.

Moyennant le prix de 250 000,00 Francs (38 112,25 Euros).

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Service de la publicité foncière de PAU I, le 5 février 1997 volume 1997P numéro 981.

2°) Transfert de biens de la SOCIETE BEARNAISE DES EAUX POTABLES à la LYONNAISE DES EAUX, suite à un traité de fusion, suivant acte reçu par Maître CURT, notaire à ARUDY (Pyrénées-Atlantiques), le 06 janvier 2011,

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Service de la publicité foncière de PAU I, le 17 janvier 2011, volume 2011P numéro 491.

Concernant les biens édifiés sur la parcelle cadastrée section AI, numéro 177 :

Antérieurement, l'ensemble immobilier ci-dessus désigné dont dépendent les biens présentement vendus appartenait à la LYONNAISE DES EAUX par suite des faits et actes suivants :

1°) Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître André DUMAS, notaire à JURANCON (Pyrénées-Atlantiques), le 22 décembre 1967.

Ce bien appartenait à la SOCIETE BEARNAISE DES EAUX POTABLES, dénommée par abréviation SOBEP, Société Anonyme au capital de 210 000,00 Francs, dont le siège social était fixé à PARIS 16ème 45 Rue Cortambert, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de la Seine, sous le n°54B7651, pour l'avoir acquis de :

La "COMPAGNIE FRANCAISE DES CONDUITES D'EAU", société Anonyme au capital de trois millions neuf cent mille francs, dont le siège social était à PARIS, 127-129 Rue Léon Maurice Nordmann (13ème), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de la Seine sous le numéro 54 B 8639.

Aux termes d'un acte reçu par Maître André DUMAS, notaire à JURANCON (Pyrénées-Atlantiques), le 22 décembre 1967.

Moyennant le prix de 225 000,00 Francs (34 301,02 Euros).

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Service de la publicité foncière de PAU I, le 2 février 1968 volume 3001 numéro 8.

2°) Transfert de biens de la SOCIETE BEARNAISE DES EAUX POTABLES à la LYONNAISE DES EAUX, suite à un traité de fusion, suivant acte reçu par Maître CURT, notaire à ARUDY (Pyrénées-Atlantiques), le 19 juillet 2013, un instant avant les présentes.

Une copie authentique de cet acte est en cours de publicité au Service de la publicité foncière de PAU I.

ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE

Concernant les biens édifiés sur la parcelle cadastrée section AI, numéro 333 :

Plus antérieurement, ledit immeuble appartenait en propre à Madame AYCAGUER née FOURCADE, au moyen de l'acquisition qu'elle en a faite de :

1°) Madame Gilberte Marie Léonie TRACTERE, employée de main épouse de Monsieur Jésus OTAL, avec lequel elle demeure PAU 5 rue d'Armagnac - née à PAU le 30 Juillet 1931.

2°) Madame Andrée Marthe Louise TRACTERE, sans profession épouse de Monsieur Louis Mathieu COSCHIERA, avec lequel elle demeure PAU2 boulevard José Maria de Heredia, née à PAU le 17 avril 1934.

3°) Monsieur Robert Henri René TRACTERE, employé de banque demeurant à LE HAILLAN (Gironde) 3 rue de Chavailles, époux de Madame Janine VERGE, né à PAU le 1er août 1938.

4°) Monsieur Jean Louis André TRACTERE, demeurant à GELOS (P.A) 15 rue de Las Bartouilles, époux de Madame Marie Thérèse ETCHEGOYHEN, né à GOES le 1 er juillet 1943.

5°) Monsieur Michel Gaston MAHEROU, employé de commerce, époux de Madame Gisèle Marguerite Gabrielle BUTTIN, demeurant à JURANCON 6 rue Gaston Phoebus, résidence Agnasse, né à PAU le 23 mars 1934.

Aux termes d'un acte reçu par Me Daniel POURQUIE, notaire associé à PAU le 30 juin 1989.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de HUIT CENT CINQUANTE MILLE FRANCS (850.000 F) payé comptant et quittancé dans l'acte à concurrence de la somme de SEPT CENT QUATRE VINGT MILLE FRANCS (780.000 F) et le surplus soit la somme de SOIXANTE DIX MILLE FRANCS (70.000 F) stipulé payable au plus tard le 31 Juillet 1989.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de PAU le 29 août 1989 volume 89 P n°4141.

Encore plus antérieurement , ledit immeuble appartenait aux Consorts TRACTERE, pour l'avoir recueilli avec d'autres biens, dans la succession de Madame Marthe Ambroisine TRACTERE, née à PAU le 27 février 1904, en son vivant retraitée, demeurant à GAN "Maison marie Blanque" veuve de Monsieur Jean Gaston CAMBOT, décédée t PAU, le 12 août 1988, et dont ils étaient seuls héritiers.

Ainsi constaté dans un acte de notoriété dressé par Me LALANNE notaire à PAU le 8 février 1989.

L'attestation notariée a été établie par ledit Me LALANNE notaire susnommé le 8 février 1989, dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de PAU le 27 avril 1989 volume 89 P n 1483.

Originaiement, cet immeuble dépendait de la communauté ayant existé entre M. Jean Gaston CAMBOT et Madame Marthe Ambroisine TRACTERE, son épouse, pour l'avoir acquis de Monsieur Yvan André Félix PEYRALANS,

Suivant procès verbal d'adjudication dressé par Me TRESPOEY, notaire à JURANCON le 8 septembre 1938, transcrit au bureau des hypothèques de PAU le 13 octobre 1938 volume 555 n°22.

Décès de Monsieur CAMBOT :

Monsieur Jean Gaston CAMBOT, en son vivant négociant, né à PAU, le 3 janvier 1903, décédé à JURANCON le 8 novembre 1962, laissant pour héritières:

- Mme TRACTERE son épouse restée sa veuve susnommée,
- et sa mère Mme Catherine PALENGAT, héritière à concurrence d'un quart en usufruit, aujourd'hui décédée.

La transmission des biens et droits immobiliers a fait l'objet d'un acte d'attestation notariée dressé par Me DUMAS notaire à JURANCON le 7 juillet 1963, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de PAU le 29 août 1963, volume 2167 numéro 32.

Concernant les biens édifiés sur la parcelle cadastrée section AI, numéro 177 :

Plus Antérieurement, l'immeuble faisant l'objet de la présente vente appartenait à la Société "COMPAGNIE FRANCAISE DES CONDUITES D'EAU" au moyen de l'acquisition qu'elle en a fait de :

Madame Isabelle SABATHIER, sans profession, demeurant A Jurançon, avenue Bernadotte, veuve non remariée de Monsieur Jean CAPDEVILLE.

Suivant acte reçu par Me PAILLET, Notaire à Pau, le deux août mil neuf cent- cinquante.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de trois millions d'anciens francs, sur lequel la Société acquéreur a payé à la venderesse la somme de cinq cent mille anciens francs.

Quant à la somme de deux millions cinq cents mille anciens francs restant dus, les parties l'ont convertie en une rente annuelle et viagère de trois cent trente sept mille cinq cents francs, que la Société acquéreur, s'est obligée à payer par trimestre et d'avance à la venderesse sa vie durant

La venderesse a déclaré audit acte :

Qu'elle était de nationalité française

Qu'elle était veuve en premières noces non remariée. Qu'elle n'avait jamais rempli aucune fonction emportant hypothèque légale.

Et qu'elle n'était pas en état de faillite, interdiction, liquidation judiciaire, ni pourvue d'un conseil judiciaire,

Une expédition de cet acte de vente a été transcrite au bureau der Hypothèques de Pau, le sept septembre mil neuf cent cinquante, volume 891 n° 57, avec inscription d'office du même jour, volume 1596 n° 116, prise par le

Conservateur des Hypothèques de Pau, à la garantie du paiement de la rente viagère sus énoncée.

Laquelle rente viagère est aujourd'hui éteinte, par suite du décès de Madame CAPDEVILLE,

Précédemment ledit immeuble appartenait Madame Veuve CAPDEVILLE, susnommée, au moyen des faits et actes ci-après relatés :

1°) Aux termes d'un acte reçu par Me ROHÉE, notaire à JURANCON, le sept octobre mille neuf cent vingt, Monsieur Jean CAPDEVILLE, devenu depuis époux de Madame SABATHIER, susnommée avait acquis ledit immeuble, de Monsieur Jean Séverin GAUDET, propriétaire demeurant à Jurançon, et de Monsieur Pierre VEDRENNE, peintre en bâtiments et Madame Marie Amélie GAUDET, son épouse, demeurant ensemble à Lormont.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de quarante-huit mille francs qui e été paye comptant et quittancé audit contrat.

Audit acte, les vendeurs avaient déclaré :

Monsieur GAUDET, qu'il était veuf et non remarié de Madame Juana Manuela ITCEA; qu'il n'a jamais exercé d'autre tutelle que celle de Madame VEDRENNE, sa fille

Que Monsieur et Madame VEDRENNE, étaient mariés en premières noces sans contrat à la mairie Lormont, le 16 février 1920.

Une expédition de ce contrat a été transcrite, au bureau des Hypothèques de Pau, le vingt-cinq octobre mil neuf cent vingt, volume 1375 n° 2.

2°) Monsieur Jean CAPDEVILLE, susnommé, en son vivant sans profession, est décédé en son domicile à Jurançon, la vingt janvier mil neuf cent vingt et un, à la survivance de Madame Isabelle SABATHIER, susnommée, son épouse restée sa veuve, demeurent avec lui et avec laquelle il était marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts avec donation en faveur du prémourant des époux de la pleine propriété de tous les biens meubles et immeubles qui composeraient leur succession, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me ROHÉE, Notaire à Jurançon, le quatorze janvier mil neuf cent vingt et un.

Monsieur CAPDEVILLE, n'ayant laissé aucun héritier à réserve, la donation ci-dessus a pu recevoir sa pleine et entière exécution et l'immeuble dont s'agit qui dépendait de sa succession, est par conséquent devenu la propriété exclusive de Madame Veuve CAPDEVILLE, susnommée.

CONDITIONS DE LA LOCATION

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 257,00 € charges comprises. Précision étant ici faite que le montant du loyer est actuellement inchangée à 257,00 €, charges comprises.

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

Dépôt de garantie - Un dépôt de garantie égal à un mois du loyer initial, soit

DEUX CENT CINQUANTE EUROS (250,00 €) a été versé au VENDEUR par le locataire. Cette somme a été remboursée par le VENDEUR à l'ACQUEREUR, ce jour par la comptabilité du Notaire soussigné.

Régularisation de comptes - L'ACQUEREUR percevra les loyers à échoir à compter de l'entrée en jouissance. Pour ce qui concerne le loyer du mois de janvier 2021, perçu intégralement par le VENDEUR, il a été convenu entre les parties que le VENDEUR rembourse ce jour, par la comptabilité du Notaire soussigné à l'ACQUEREUR la somme calculée *prorata temporis* de :

$$(257,00 \text{ €} \times 23 \text{ jours}) / 31 \text{ jours} = \boxed{190,68 \text{ €}}$$

Ce règlement est considéré comme étant définitif entre les parties.

Procédures en cours - Le vendeur déclare qu'il n'existe aucune procédure en cours concernant ses rapports avec le locataire.

DECLARATIONS D'ETAT-CIVIL

A/ Concernant le VENDEUR :

Le représentant de la société "VENDEUR" déclare :

Que la société est une société française et a son siège social en France.

Que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée.

Que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions.

Que la société n'est pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

B/ Concernant l'ACQUEREUR :

L'ACQUEREUR déclare confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à son état-civil, son statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité, sa nationalité et sa résidence.

Il déclare en outre :

Ne pas être placé sous l'un des régimes de protection juridique des majeur.

Ne pas être et n'avoir jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

Ne pas être en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptible de l'être, selon les dispositions des articles L.711-1 et suivants du Code de la consommation.

REGLEMENTATION SUR LE SURENDETTEMENT

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas saisi la commission de surendettement et qu'il ne bénéficie d'aucune mesure de traitement de surendettement.

Les parties ont été avisées qu'en cas de saisine de la commission et de décision de recevabilité ou de rétablissement personnel, la vente pourrait être annulée, vérification en a été faite, en interrogeant le **bodacc.fr**, comme en atteste le document ci-après annexé, que le VENDEUR ne faisait pas l'objet d'une procédure

de rétablissement personnel.

Le VENDEUR a été spécialement informé qu'en cas de mesures de traitement du surendettement, tel en particulier un plan de surendettement, il pourrait en perdre le bénéfice, faute d'autorisation de la commission.

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

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

En conséquence et conformément à l'obligation résultant des dispositions du deuxième alinéa de l'article L.551-1 I susvisé, il a été procédé à l'interrogation, sous forme électronique, du bulletin n° 2 du casier judiciaire de l'ACQUEREUR et réceptionné, le ###, la réponse négative demeurée ci-annexée.

ARTICLE L.271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Les parties déclarent que la présente vente a été précédée d'une promesse de vente reçue elle-même en la forme authentique par Maître Benjamin LAPLACE, Notaire soussigné, le 2 octobre 2020, et régulièrement notifiée à l'acquéreur au sens de l'article L.271-1 alinéa 3 du Code de la construction et de l'habitation, le 6 octobre 2020 par lettre recommandée électronique avec demande d'avis de réception électronique, dont une copie est demeurée ci-annexée.

En conséquence, l'acquéreur ayant déjà bénéficié du délai de rétractation de dix jours offert par l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation et du décret n°2011-144 du 2 février 2011, ces dispositions ne sont pas applicables aux présentes.

Il est précisé, en tant que de besoin, que la purge du délai de rétractation ou de réflexion est intervenue dans le respect des articles L.721-2 et L.721-3 du Code de la construction et de l'habitation et que l'ensemble des annexes requises par la loi a été communiqué à l'ACQUEREUR de sorte que le délai dont il a bénéficié a été valablement purgé et n'est pas susceptible d'être remis en cause.

HONORAIRES D'AGENCE

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions figurant aux présentes ont été négociés par l'agence "ABAFIM".

En conséquence le VENDEUR, qui en aura seul la charge, s'engage

expressément à lui verser une rémunération de SIX MILLE EUROS (6.000,00 €), taxe sur la valeur ajoutée incluse. Cette rémunération a été payée ce jour, par la comptabilité du Notaire soussigné.

Il est ici précisé que la mission confiée par ce mandat se trouve terminée par la signature des présentes.

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.

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Tous pouvoirs nécessaires pour produire au service de la publicité foncière compétent, les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir sont consentis à tout clerc ou collaborateur de l'étude.

FORCE PROBANTE

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière.

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

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

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.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure dans la partie normalisée du présent acte, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE, rédigé sur TRENTE-DEUX pages.
La partie normalisée comprenant SIX pages.

Fait et passé à PAU,
En l'étude du Notaire soussigné.
Les jour, mois et an susdits,
Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le Notaire.