

100587204

AM/am1/

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

**A BAGNERES DE BIGORRE (Hautes-Pyrénées), 22 Allée des Coustous,  
Maître MONTESINOS Anne, Notaire Associé, membre de la Société Civile  
Professionnelle «Stéphane VIAUD et Anne MONTESINOS, Notaires Associés»,  
titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à BAGNERES DE BIGORRE, 22,  
Allée des Coustous,**

**Avec la participation à distance, en son office notarial, de Maître Audrey  
BARDOT FERRAGE, notaire à LA BARTHE DE NESTE, assistant LE VENDEUR.**

**A reçu le présent acte de vente à la requête des parties ci-après  
identifiées.**

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

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

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

## **PARTIE NORMALISEE**

### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

#### **VENDEUR**

Madame Marie-Claude Michelle **BROCA**, Retraitée, demeurant à BEAUDEAN (65710) chemin 10 La Palanque.

Née à BAGNERES-DE-BIGORRE (65200) le 4 juillet 1957.

Madame BROCA Marie-Claude Michelle étant divorcée en premières noces de Monsieur Bernard SANGO suivant jugement rendu par le tribunal de grande instance de BORDEAUX en date du 15 mai 1987.

Ayant conclu avec Monsieur Alain Georges MANAGAOU un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, le 15 décembre 2014, enregistré au greffe du Tribunal judiciaire de TARBES le 15 décembre 2014.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

**Vendeur de la totalité de la nue-propriété**

Monsieur Jean Léon **BROCA**, Retraité, demeurant à BAGNERES DE BIGORRE (65200) 3 Lotissement du Parc des Sports.

Né à ASTE (65200) le 2 avril 1931.

Veuf de Madame Josette Aurélie **LAFRANQUE** et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

**Vendeur de la totalité de l'usufruit**

### **ACQUEREUR**

Monsieur Nicolas Pierre Christophe **GALLO**, sans emploi, demeurant à ASQUE (65130) 15 chemin du Lhéris.

Né à SAINT-TROPEZ (83990) le 18 avril 1975.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

### **QUOTITES ACQUISES**

Monsieur Nicolas GALLO acquiert la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- Madame Marie-Claude BROCA est présente à l'acte.

- Monsieur Jean BROCA, à ce non présent mais représenté par Madame Marie-Claude BROCA, sa fille aux termes d'une procuration sous seing privé en date à BEAUDEAN, du 5 août 2021, annexée. (annexe n°1)

- Monsieur Nicolas GALLO est présent à l'acte.

### **DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE**

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

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement du passif social, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912),

- qu'elles ne sont concernées :
  - par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes,
  - par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes,
  - et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

### **DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES**

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

#### **Concernant Madame Marie-Claude BROCA**

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

#### **Concernant Monsieur Jean BROCA**

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

#### **Concernant Monsieur Nicolas GALLO**

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

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

L'ensemble de ces pièces est annexé. (annexe n°2)

### **TERMINOLOGIE**

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.

- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meublier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

### **NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS**

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

### **IDENTIFICATION DU BIEN**

#### **DESIGNATION**

#### **A BEAUDEAN (HAUTES-PYRÉNÉES) 65710 Lieu-dit Les Traouès.**

Une parcelle de terre en nature de terrain à bâtir

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
A	558	Les Traouès	00 ha 05 a 18 ca	pré

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

Un extrait de plan cadastral est annexé. (annexe n°3)

### **OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN**

En application des dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, l'**ACQUEREUR** ayant l'intention de construire sur le terrain vendu un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, le **VENDEUR** précise qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites du terrain.

Ce bornage a été établi par Monsieur Eric MARGUINAL, Géomètre-Expert à BAGNERES-DE-BIGORRE, le 3 novembre 2009, et est annexé. (annexe n°4)

### **EFFET RELATIF**

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Anne MONTESINOS notaire à BAGNERES-DE-BIGORRE le 11 mai 2016, publié au service de la publicité foncière de TARBES 2 le 31 mai 2016, volume 2016P, numéro 1789.

### **ACCES A L'IMMEUBLE VENDU**

Le **PROMETTANT** déclare que l'on accède au **BIEN** présentement vendu depuis la route départementale 935 :

- via la parcelle cadastrée section A numéro 73 pour laquelle le **VENDEUR** bénéficie d'une servitude de passage consentie par le DEPARTEMENT DES HAUTES-PYRENEES suivant acte administratif du 29 mars 2011 publié au service de la publicité foncière de TARBES deuxième le 26 avril 2011 volume 2011P numéro 1649, (annexe n°5)

- via la parcelle cadastrée section A numéro 556, d'une contenance de 5a 18ca à usage de chemin d'accès, restant la propriété du **VENDEUR** et sur laquelle est constituée une servitude de passage et une servitude de passage de tous réseaux souterrains et aériens, ainsi que dit ci-après.

## CONSTITUTION DE SERVITUDES

### NATURE DES SERVITUDES

#### Servitude de passage

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage en tout temps et heures et avec tous véhicules.

#### Servitude de passage de gaines de fluides et canalisations eaux

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage en tréfonds d'une canalisation souterraine des eaux ainsi que le droit de passage des gaines permettant l'alimentation en gaz et électricité du fonds dominant.

### DESIGNATIONS DES BIENS

#### Fonds dominant

**Propriétaire :**

Monsieur Nicolas GALLO

**Désignation :**

A BEAUDEAN (HAUTES-PYRÉNÉES) 65710 Lieu-dit Les Traouès.

Une parcelle de terre en nature de terrain

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
A	558	Les Traouès	00 ha 05 a 18 ca	pré

**Effet relatif**

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

#### Fonds servant

**Propriétaire :**

Le fonds servant appartient à Madame Marie-Claude BROCA en nue-propriété.

Le fonds servant appartient à Monsieur Jean BROCA en usufruit.

**Désignation :**

A BEAUDEAN (HAUTES-PYRÉNÉES) 65710 Lieu-dit Les Traoues.

Un terrain

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
A	556	LES TRAQUES	00 ha 05 a 18 ca	PRE

**Effet relatif**

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Anne MONTESINOS notaire à BAGNERES DE BIGORRE le 11 mai 2016, publié au service de la publicité foncière de TARBES 2 le 3 mai 2016, volume 2016P, numéro 1789.

### **1 - SERVITUDE DE PASSAGE**

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tous temps et heures et avec tous véhicules. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera sur toute la parcelle cadastrée section A numéro 556 comme figurée au plan ci-joint et approuvé par les parties. (annexe n°6)

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

A ce sujet, les parties déclarent que les frais d'établissement et d'entretien de cette servitude seront répartis à concurrence du nombre d'habitations concernées par ce passage.

Le passage devra être normalement carrossable en tous temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien les rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

### **INDEMNITE**

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

### **CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

### **PUBLICITE FONCIERE**

Cette convention sera publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 article 37 1 2°).

### **2 - SERVITUDE DE RESEAU DE CANALISATION DE TOUS RESEAUX AERIEN ET SOUTERRAIN**

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant, concède aux propriétaires du fonds dominant, qui accepte, une servitude réelle et perpétuelle de passage de toutes canalisations, lignes et réseaux aériens, terrestres ou souterrains nécessaires à la desserte et à l'alimentation du fonds dominant en eaux, gaz, électricité, télécom, tout à l'égout, toute source d'énergie actuelle ou future, qui grèvera son fonds.

Cette servitude profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant.

Elle s'exercera sur la parcelle cadastrée section A numéro 556, à une profondeur minimale de 0,6 mètre et ce exclusivement sur une bande d'une largeur de 0,80 mètre telle que figuré en pointillé rouge au plan ci-joint approuvé par les parties. (annexe n°6)

#### **Règlement de la servitude de réseaux**

Création-Entretien: Il est convenu expressément entre les parties que les frais d'établissement et d'entretien de cette servitude seront à la charge du propriétaire du fonds dominant et répartis à concurrence du nombre d'habitations concernées par ce passage.

Le propriétaire du fonds servant et les propriétaires successifs du fonds servant s'engagent expressément à ne réaliser aucun travaux ou constructions sur la parcelle cadastrée section A numéro 556, afin d'éviter tous dégâts accidentels dans l'avenir et s'engage expressément à laisser le libre accès aux équipes techniques pour toute intervention sur ces réseaux et à toute époque de l'année.

Les propriétaires successifs du fonds dominant s'engagent à veiller à ce que les constructeurs de la maison qui sera édifée sur le terrain objet des présentes, ainsi que les déménageurs ou toutes autres personnes ou entreprise à son service, ne commettent pas de dégradations aux voiries et réseaux divers. Il imposera à chacun des intervenants sur son terrain, le maintien en parfait état des voies et ouvrages. De même, il sera responsable de toutes dégradations éventuelles de cette voirie ainsi que des réseaux divers, causées par toute personne ou véhicule à son service.

Pour la perception du salaire du conservateur des hypothèques, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 €).

#### **INDEMNITE**

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

#### **PUBLICITE FONCIERE**

Cette convention sera publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 article 37 1 2°).

#### **CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

#### **TAXE DE PUBLICITE FONCIERE**

La constitution de servitude s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts, par suite, la taxe de publicité foncière fixée par l'article 678 du Code général des impôts n'est pas exigible sur la valeur de la constitution de servitude telle qu'indiquée ci-dessus.

#### **CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT**

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

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

#### **PROPRIETE JOUISSANCE**

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

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

#### **PRIX**

La présente vente est conclue moyennant le prix de **TRENTE MILLE EUROS (30 000,00 EUR)**.

**PAIEMENT DU PRIX**

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

**DONT QUITTANCE****DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE**

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

**IMPUTATION**

Il est précisé que sur la somme ci-dessus payée s'impute celle de MILLE CINQ CENTS EUROS (1 500,00 EUR) représentant le montant du dépôt de garantie versé aux termes du compromis conclu entre les parties.

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

**ABSENCE DE CONVENTION DE SEQUESTRE**

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

**PUBLICATION**

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

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

Madame Marie-Claude BROCA

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Anne MONTESINOS, notaire à BAGNERES-DE-BIGORRE le 11 mai 2016 pour une valeur avec d'autres de trente-cinq mille euros (35 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de TARBES 2, le 31 mai 2016 volume 2016P, numéro 1789.

**Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts**

Le précédent propriétaire était Madame Josette Aurélie LAFRANQUE épouse BROCA, domicilié en son vivant à BAGNERES DE BIGORRE (65200) 3 lotissement du parc des sports, son décès est survenu le 16 novembre 2015. L'acte de notoriété a été reçu par Maître Anne MONTESINOS, notaire à BAGNERES DE BIGORRE, le 30 décembre 2015.

La valeur portée dans la déclaration de succession avec d'autres est de trente-cinq mille euros (35 000,00 eur).

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

Monsieur Jean BROCA



L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Anne MONTESINOS, notaire à BAGNERES-DE-BIGORRE le 11 mai 2016 pour une valeur avec d'autres de trente-cinq mille euros (35 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de TARBES 2, le 31 mai 2016 volume 2016P, numéro 1789.

### **Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts**

Le précédent propriétaire était Madame Josette Aurélie LAFRANQUE épouse BROCA, domicilié en son vivant à BAGNERES DE BIGORRE (65200) 3 lotissement du parc des sports, son décès est survenu le 16 novembre 2015. L'acte de notoriété a été reçu par Maître Anne MONTESINOS, notaire à BAGNERES DE BIGORRE, le 30 décembre 2015.

La valeur portée dans la déclaration de succession avec d'autres est de trente-cinq mille euros (35 000,00 eur).

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

### **DOMICILE FISCAL**

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, et s'engage à signaler au centre tout changement d'adresse.

Quant au centre des finances publiques du **VENDEUR** :

Madame Marie-Claude BROCA dépend actuellement du centre des finances publiques de TARBES – Boulevard du Maréchal Juin - .

Monsieur Jean BROCA dépend actuellement du centre des finances publiques de TARBES - Boulevard du Maréchal Juin - .

### **OBLIGATION DECLARATIVE**

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

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

### **TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE**

Madame Marie-Claude BROCA

#### **Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts**

Conformément aux dispositions de l'article 1529 du Code général des impôts, une délibération du conseil municipal de la commune de plus de trois mois, notifiée aux services fiscaux, peut instaurer une taxe de 10 % sur les deux tiers du prix de cession, taxe due par le **VENDEUR** comme s'agissant de la première cession d'un terrain après son classement, intervenu il y a moins de dix-huit ans, en terrain constructible.

Cette taxe n'est pas due, la commune n'ayant pas instauré cette taxe aux termes d'une délibération de plus de trois mois.

**Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts****Article 1605 nonies III du Code général des impôts**

La taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts, à la charge du vendeur comme s'agissant en l'espèce de la première cession d'un terrain nu rendu constructible du fait de son classement postérieur au 13 janvier 2010, n'est pas due, le rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition n'étant pas supérieur à 10.

Monsieur Jean BROCA

**Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts**

Conformément aux dispositions de l'article 1529 du Code général des impôts, une délibération du conseil municipal de la commune de plus de trois mois, notifiée aux services fiscaux, peut instaurer une taxe de 10 % sur les deux tiers du prix de cession, taxe due par le **VENDEUR** comme s'agissant de la première cession d'un terrain après son classement, intervenu il y a moins de dix-huit ans, en terrain constructible.

Cette taxe n'est pas due, la commune n'ayant pas instauré cette taxe aux termes d'une délibération de plus de trois mois.

**Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts****Article 1605 nonies III du Code général des impôts**

La taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts, à la charge du vendeur comme s'agissant en l'espèce de la première cession d'un terrain nu rendu constructible du fait de son classement postérieur au 13 janvier 2010, n'est pas due, le rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition n'étant pas supérieur à 10.

**IMPOT SUR LA MUTATION**

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** déclarent ne pas être assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens des articles 256 et 256 A du Code général des impôts.

La vente entre dans le champ d'application des droits prévus par l'article 1594D du Code général des impôts.

L'assiette des droits est constituée par le prix de la vente soit TRENTE MILLE EUROS (30 000,00 EUR).

**DETERMINATION DES DROITS**

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 4,50 %	=	1 350,00
30 000,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	360,00
30 000,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	32,00
1 350,00			
<b>TOTAL</b>			<b>1 742,00</b>

**CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**

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

<b>Type de contribution</b>	<b>Assiette (€)</b>	<b>Taux</b>	<b>Montant (€)</b>
Contribution proportionnelle taux plein	30 000,00	0,10%	30,00

**FIN DE PARTIE NORMALISÉE**

## PARTIE DEVELOPEE

### EXPOSE

#### ENVOI DU PROJET D'ACTE

Un projet du présent acte a été adressé le 23 septembre 2021 par email aux parties qui le reconnaissent et déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

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

#### ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les dispositions de l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation sont inapplicables aux présentes comme s'agissant de la vente d'un terrain à bâtir.

## CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

### GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

### GARANTIE DE JOUISSANCE

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

### GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

Un état hypothécaire délivré le 17 août 2021 et certifié à la date du 10 août 2021 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Cet état hypothécaire est annexé. (annexe n°7)

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

## SERVITUDES

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

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
  - qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.
- l'exception de celle rappelée ci-dessous :**

### RAPPEL DE SERVITUDE

Il est ici rappelé qu'aux termes d'un acte administratif en date du 29 mars 2011, publié au service de la publicité foncière de TARBES deuxième le 26 avril 2011 volume 2011P numéro 1649, il a été constitué une servitude de passage grevant la parcelle cadastrée A 73, appartenant au DEPARTEMENT DES HAUTES-PYRENEES, au profit de la parcelle cadastrée A 71 (divisée depuis en A 556, A 557, A 558 objet des présentes et A 559), ci-après littéralement transcrite :

#### **"OBJET DE LA SERVITUDE**

*La convention objet des présentes est dressée en vue d'établir sur la parcelle Commune de BEAUDEAN section A n° 73, ci-après désignée une servitude réelle de passage à pied et pour tout véhicule au profit de la parcelle Commune de BEAUDEAN section A n° 71 ci-après désignée.*

#### **FONDS SERVANT**

Désignation du Fonds Servant:

Commune de BEAUDEAN

Désignation cadastrale : section A n° 73 lieu-dit "Les Traques" pour une surface de 850m<sup>2</sup>

Origine de propriété du Fonds servant:

*La parcelle appartient au DEPARTEMENT DES HAUTES-PYRENEES par suite de l'acquisition qui en a été faite aux termes d'un acte administratif établi le 23/02/2004 et publié à la Conservation des Hypothèques de TARBES 2ème Bureau (65) le 08/03/2004 volume 2004P n° 1131.*

*Une Attestation rectificative de cet acte a été établie le 01/06/2004 et publiée à la Conservation des Hypothèques de TARBES 2ème Bureau (65) le 18/06/2004 volume 2004P n°2841.*

#### **FONDS DOMINANT**

Désignation du Fonds Dominant

Commune de BEAUDEAN

Désignation cadastrale : section A n° 71 lieu-dit "Les Traques" pour une surface de 4310m<sup>2</sup>

Origine de propriété du Fonds servant:

*La parcelle appartient à Madame BROCA née LAFRANQUE Josette suite de l'attribution qui lui en a été faite aux termes d'un acte de Donation Partage établi par Me PRADILLE notaire à Bagnères de Bigorre (65) le 21/04/1973 et publié à la Conservation des Hypothèques de TARBES 2ème Bureau (65) le 15/05/1973 volume 278 n° 18.*

#### **MODALITES D'EXERCICE ET D'ENTRETIEN**

*Ce droit de passage s'exercera sur une largeur minimum de 4 mètres et comportera un refuge d'une profondeur de 5 mètres.*

*Un dispositif permettant le recueil des eaux de ruissellement issu du domaine privé sera réalisé par le Comparant.*

*L'emprise de ce droit de passage, figurée au plan ci-annexé, approuvé par les parties, se situe à la limite Nord de parcelle A 73.*

*Mme BROCA née LAFRANQUE Josette s'engage à effectuer les travaux nécessaires à la réalisation d'un chemin d'accès reliant sa propriété à la voie publique conformément au plan ci-annexé et dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment conformément à la permission de voirie du 29/10/2010.*

Mme BROCA née LAFRANQUE Josette s'engage à supporter tous les frais relatifs à ces travaux.

Mme BROCA née LAFRANQUE Josette s'engage également à supporter la charge de l'entretien et de la réparation du chemin créé découlant de son fonctionnement normal.

Si le comparant occasionne des dommages sur la parcelle appartenant au Département des Hautes-Pyrénées, il s'engage à la remettre en état à l'issue des travaux.

S'il y a lieu ces dégâts feront l'objet d'une estimation fixée à l'amiable ou à défaut d'accord par le tribunal compétent.

Le Département des Hautes-Pyrénées s'engage à maintenir, à tout moment, le libre accès au chemin.

Le Département des Hautes-Pyrénées s'engage en cas de mutation de la parcelle à indiquer au nouvel ayant droit la servitude dont elle est grevée par les présentes.

La présente convention sera valable pendant toute la durée d'exploitation du chemin par le Comparant; le propriétaire étant informé de l'arrivée du terme.

Le Comparant devra souscrire toutes polices d'assurances nécessaires et garantissant

- sa responsabilité civile

- les dommages subis par ces équipements.

Le Comparant renonce et s'engage à faire renoncer à tous recours au Département des Hautes-Pyrénées et ses assureurs pour tous dommages causés au chemin d'accès par la faute d'un tiers.

Le Département des Hautes-Pyrénées sera dégagé de toute responsabilité pour les dommages qui viendraient à être causés au chemin, à l'exclusion des dommages issus d'un acte de malveillance de sa part.

Dans cette hypothèse, le Comparant aura la charge d'en apporter la preuve. En cas de litige l'affaire sera portée devant le tribunal compétent.

#### **INDEMNITE**

La présente constitution de servitude est consentie sans indemnité.

Pour la perception des salaires dus à M. le Conservateur des Hypothèques je précise que la présente constitution de servitude est évaluée à 200.00 Euros."

#### **ETAT DU BIEN**

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

En cas de présence de déchets, le propriétaire du **BIEN** devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon.

#### **CONTENANCE DU TERRAIN**

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

## IMPOTS ET TAXES

### Impôts locaux

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

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

La taxe foncière est répartie entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

L'**ACQUEREUR** règle ce jour directement au **VENDEUR**, qui le reconnaît, le prorata de taxe foncière déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

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

Il est rappelé que, sauf délibération contraire prise par la Commune dans les conditions prévues à l'article 1639 A du Code général des impôts en ce qui concerne la part de taxe foncière qui lui revient, l'article 1383-I- du même Code exonère de la taxe foncière sur les propriétés bâties durant les deux années qui suivent celles de leur achèvement notamment les constructions nouvelles et dans la seule mesure où ces dernières sont à usage d'habitation.

Toutefois, l'article 1406-II de ce Code subordonne le bénéfice de l'exonération temporaire susvisée à l'obligation pour le propriétaire de souscrire une déclaration spéciale auprès de l'administration fiscale dans les quatre vingt dix jours du changement qui affecte les propriétés, en l'occurrence l'achèvement des travaux.

Il appartiendra à l'**ACQUEREUR**, en tant que propriétaire, de faire son affaire personnelle dans le délai précisé ci-dessus de la déclaration d'achèvement des travaux auprès du centre des finances publiques dont ils relèvent, et auprès duquel il pourra obtenir les renseignements et imprimés nécessaires.

## CONTRAT D'AFFICHAGE

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

## DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

### Enonciation des documents obtenus

#### **Note d'urbanisme**

La commune a répondu le 11 août 2021 à une demande de note d'urbanisme. Cette réponse est annexée. (annexe n°8)

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

## DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

### PERMIS DE CONSTRUIRE

Un permis de construire a été délivré à Monsieur GALLO Nicolas le 15 juin 2021 par la commune de BEAUDEAN sous le numéro PC 065 078 21 00004. (annexe n°9)

Le contenu de cet arrêté d'autorisation à ce permis est pour partie ci-après littéralement rapporté :

« **Objet de la demande : Edifier une maison individuelle**

-surface de plancher créée : 102,04 m2  
 -surface de planche totale : 102,04m2

#### **ARRETE**

##### **Article 1 : DECISION :**

**Le présent permis de construire est accordé sous réserve des conditions des articles suivants »**

Une copie de cet arrêté de permis est annexée. (annexe n°9)

L'ACQUEREUR déclare avoir affiché ledit permis de construire sur le terrain.

Ce permis est définitif et en cours de validité.

Un email délivré en application des dispositions de l'article R 600-7 du Code de l'urbanisme par le Tribunal administratif de PAU le 16 septembre 2021 annexée, atteste de l'absence de contentieux. (annexe n°9)

### **DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION**

#### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

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

#### **DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER**

L'immeuble est situé dans la zone de préemption de la SAFER OCCITANIE.

Le notaire l'a informée des prix et conditions de la vente par envoi dématérialisé le 12 août 2021, dont un exemplaire est annexé.

La SAFER a renoncé à son droit de préemption le 10 septembre 2021.

Le notaire soussigné a rappelé aux parties les dispositions des articles R 141-2-1 à R 141-2-4 du Code rural et de la pêche maritime et déclare que ces dispositions ont bien été respectées. (annexe n°10)

#### **ARCHEOLOGIE PREVENTIVE**

Le **BENEFICIAIRE** est informé :

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

#### **VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES - INFORMATION**

L'article 552 du Code civil dispose que :

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

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



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

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

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.
- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

#### **DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES**

L'article L 442-3 dispose que :

*"Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. "*

Pour qu'il y ait lieu à ce qu'une déclaration préalable soit possible, il est nécessaire que :

- le terrain soit en dehors d'un site classé ou dans les périmètres d'un site patrimonial remarquable, des abords des monuments historiques (c'est-à-dire hors des périmètres de protection des monuments historiques) ;
- que l'opération se fasse sans création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots et propres au lotissement.

Conformément aux dispositions de l'article L 442-3 du Code de l'urbanisme, la division du sol a fait l'objet d'une déclaration préalable auprès de la Mairie de BEAUDEAN le 30 mars 2021 reçue en mairie le 02 avril 2021, et une décision de non opposition a été délivrée par cette Mairie le 20 mai 2021. (annexe n°11)

Il est précisé que le délai de recours contentieux à la décision de non opposition à la déclaration préalable court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage de la décision sur le terrain.

En outre, l'autorité compétente qui a délivré l'autorisation bénéficie d'un droit de retrait de celle-ci qui doit être motivé et effectué dans un délai de trois mois à compter de la date d'acquisition de la décision de non opposition.

Par suite les présentes sont consenties sous la condition suspensive de l'absence de recours et de retrait à l'encontre la décision de non-opposition.

A titre d'information sont rapportées les dispositions de l'article L 442-14 du Code de l'urbanisme :

"Lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de non-opposition à la déclaration préalable, et ce pendant cinq ans à compter de cette même date."

## **DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

### **INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION - AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS**

#### **Dispositions générales**

Le notaire soussigné informe le **BENEFICIAIRE** dans la mesure où il projette d'effectuer, des constructions, des aménagements et des transformations et ce quelle qu'en soit la destination :

- De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.
- De l'obligation d'affichage du permis de construire (et du permis de démolir s'il y a lieu) sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.
- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélative de dépôt d'une déclaration auprès du centre des finances publiques du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre-vingt-dix jours à compter de cet achèvement.
- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.
- Que le permis de construire (et le permis de démolir s'il y a lieu) ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :
  - d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain,
  - d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.
- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus

plus d'un an. Ce délai est prorogable deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions.

- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction.

Le **BENEFICIAIRE** déclare que le notaire soussigné l'a parfaitement informé qu'il devra effectuer, lors de l'achèvement de la construction, la déclaration d'achèvement des travaux dite "déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)", document obligatoire permettant de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec le permis de construire et la déclaration préalable.

Le **BENEFICIAIRE** est également informé que, selon l'état du terrain, il devra obtenir préalablement au permis de construire, un permis de démolir et une autorisation de défrichage.

### Etude géotechnique

Pour information, les articles suivants du Code de la construction et de l'habitation sont littéralement rapportés :

- Article L 112-22 :

*"Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet l'étude mentionnée à l'article L 112-21 du présent Code aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du Code civil.*

*Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.*

*Les contrats prévus au premier alinéa du présent article précisent que les constructeurs ont reçu un exemplaire de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage et, le cas échéant, que les travaux qu'ils s'engagent à réaliser ou pour lesquels ils s'engagent à assurer la maîtrise d'œuvre intègrent les mesures rendues nécessaires par le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols."*

- Article L 112-23 :

*"Lorsqu'un contrat a pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le constructeur de l'ouvrage est tenu :*

*1° Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser par accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;*

*2° Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.*

*Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation."*

Le décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019 définit les techniques particulières de construction applicables, dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, aux constructeurs ayant conclu un contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage

d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.

Ces constructeurs sont en effet tenus soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception qui, contrairement à l'étude géotechnique préalable, n'est pas obligatoire, soit d'appliquer les techniques de construction prévues par le présent décret.

**La commune de BEAUDEAN est située dans une zone moyenne concernant la zone « retrait-gonflement des sols », l'étude géotechnique est obligatoire.**

#### **Raccordement aux réseaux**

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau s'il existe, et d'électricité de la construction à édifier par le **BENEFICIAIRE**, dans la mesure où le raccordement n'existerait pas à ce jour, seront intégralement supportés par ce dernier, et à défaut de réseau d'assainissement collectif ce seront les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel qui seront à supporter par lui, et également le ou les taxes afférentes.

#### **Assurance-construction**

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros-œuvre ou de second-œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

Il devra donc effectuer toutes les démarches nécessaires pour bénéficier de ce type d'assurance et se faire remettre par l'assureur le modèle d'attestation d'assurance comprenant les mentions minimales prévues par l'article L 243-2 du Code des assurances.

#### **Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage**

Le notaire soussigné a informé le **BENEFICIAIRE** qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-97 du Code du travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, le notaire précise que ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

#### **Conservation des factures des travaux**

Le notaire rappelle au **BENEFICIAIRE** la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, notamment pour le cas de revente et éventuellement pour la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage dans le cadre de la garantie décennale.

#### **Etat des risques et pollutions**

Un état des risques et pollutions le 08 avril 2021 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé. (annexe n°12)

A cet état sont joints :

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

- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

#### **Plan de prévention des risques naturels**

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

#### **Plan de prévention des risques miniers**

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

#### **Plan de prévention des risques technologiques**

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

#### **Sismicité**

L'immeuble est situé dans une zone 4.

#### **Radon**

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

#### **Secteur d'information sur les sols**

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

#### **Absence de sinistres avec indemnisation**

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

#### **Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes**

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

#### **Radon**

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

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

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

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,

- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

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

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

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

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

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

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

La commune se trouvant en zone 3, ainsi révélé par l'état des risques ci-dessus.

### **Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes**

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

### **Etude géotechnique**

Le terrain se trouvant dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, et dans un secteur où les règles d'urbanisme applicables permettent la réalisation de maisons individuelles, une étude géotechnique est prescrite par les dispositions de l'article L 112-21 du Code de la construction et de l'habitation.

En l'espèce, l'étude géotechnique a été effectuée par l'agence SUD GEOTECHNIQUE, sis à MONTPELLIER (34) le 12 février 2021 et est annexée. (annexe n°13)

La durée de validité de l'étude géotechnique préalable est de trente ans si aucun remaniement du sol n'a été effectué.

Cette étude devra être annexée aux mutations successives du terrain.

## **SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

### **ACTIVITES DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE DE L'IMMEUBLE**

Préalablement à la signature des présentes, l'**ACQUEREUR** déclare s'être assuré par lui-même, des activités, professionnelles ou non, de toute nature, exercées dans l'environnement proche de l'immeuble, susceptibles d'occasionner des nuisances, sonores, olfactives, visuelles ou autres....

Le rédacteur des présentes a spécialement informé l'**ACQUEREUR** savoir :

- Des dispositions de l'article L 113-8 du Code de la construction et de l'habitation :

*"Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales, touristiques, culturelles ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions."*

- Qu'outre les dispositions législatives ou réglementaires spéciales dont relèvent certaines activités, la législation, relative aux troubles anormaux du voisinage, se fonde sur les articles 1240 et 1241 du Code civil selon lesquels :

*"Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer" et "Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence."*

- L'article 544 du Code Civil ajoute que :

*"La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements."*

- De plus, l'article R 1334-31 du Code de la santé publique dispose que :

*"Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité."*

Chaque rapport de voisinage peut susciter des désagréments, il n'en reste pas moins qu'il ne caractérise pas nécessairement un trouble "anormal". Serait considéré, par le Tribunal Judiciaire, comme anormal, un **trouble répétitif, intensif, ou un trouble qui outrepassé les activités normales attendues de la part du voisinage.**

**L'ACQUEREUR déclare avoir accompli toutes diligences et s'être entouré de toutes les informations nécessaires relatives à la situation de l'immeuble et aux activités professionnelles, ou non, exercées dans le proche environnement de ce dernier, et renonce à exercer tout recours contre le VENDEUR à quelque titre que ce soit.**

#### CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

Une copie de ces consultations est annexée.(annexe n°14)

### OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme "*toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire*".

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente" (article L 125-7 du même code).

### ORIGINE DE PROPRIETE

Les **VENDEURS** sont devenus propriétaires du BIEN immobilier par suite des faits et actes suivants :

Le **BIEN** a été recueilli dans la succession de Madame Josette Aurélie **LAFRANQUE**, en son vivant retraitée, épouse de Monsieur Jean Léon **BROCA**, demeurant à BAGNERES DE BIGORRE (65200) 3 lotissement du Parc des Sports, née à BEAUDEAN (65710), le 13 septembre 1931, mariée à la mairie de BEAUDEAN (65710) le 1er mai 1956 sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable, décédée à BAGNERES-DE-BIGORRE (65200) le 16 novembre 2015.



dont ils étaient les seuls héritiers, Monsieur Jean BROCA en sa qualité de conjoint survivant ayant opté pour la totalité de l'usufruit et sa fille unique Madame Marie-Claude BROCA, héritière de la nue-propriété, ainsi constaté par un acte de notoriété dressé par Maître Anne MONTESINOS notaire à BAGNERES DE BIGORRE, le 30 décembre 2015.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître Anne MONTESINOS notaire à BAGNERES-DE-BIGORRE, le 11 mai 2016

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES 2 le 31 mai 2016, volume 2016P, numéro 1789.

#### Originellement,

Le BIEN immobilier provenant d'une parcelle de plus forte contenance, appartenait en propre à Monsieur Joseph LAFRANQUE par suite de l'attribution qui lui en avait été faite aux termes d'un acte reçu par Maître RAGON notaire à BAGNERES-DE-BIGORRE le 20 mars 1920, contenant partage des biens dépendant de la succession de Monsieur Jean Pierre LAFRANQUE veuf de Madame Marie SOUCAZE, décédé à BEAUDEAN (65) le 21 mars 1918.

Ledit partage intervenu entre ses dix enfants et petits-enfants, au nombre desquels figure Monsieur Joseph LAFRANQUE.

Cette attribution a eu lieu moyennant une soulte mise à la charge de Monsieur Joseph LAFRANQUE, payée comptant et quittancée audit acte.

#### II / Décès de Monsieur Joseph LAFRANQUE

Monsieur Joseph LAFRANQUE, sus nommé, est décédé à BEAUDEAN (65) le 18 février 1963, laissant pour recueillir sa succession :

-son épouse survivant, Madame Marceline LONCAN, usufruitière légale du quart des biens composant la succession en vertu de l'article 767 du code civil,

-son fils unique, issu de son union avec le conjoint survivant : Monsieur Paul Henri LAFRANQUE époux de Madame Marie Louise ARNAUNE, né à BEAUDEAN (65) le 20 juillet 1908,

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés aux termes d'un acte de notoriété dressé par Maître PRADILLE notaire à BAGNERES-DE-BIGORRE le 7 novembre 1963.

La transmission des biens et droits immobiliers dépendant de la succession a été constatée aux termes d'une attestation immobilière dressée par Maître PRADILLE notaire à BAGNERES-DE-BIGORRE le 9 novembre 1963, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES deuxième le 21 décembre 1963 volume 3454 numéro 27.

#### III / Donation-partage du 21 avril 1973

Aux termes d'un acte reçu par Maître André PRADILLE notaire à BAGNERES-DE-BIGORRE le 21 avril 1973, contenant :

-donation à titre de partage anticipé conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du code civil, par Monsieur Paul Henri LAFRANQUE, sus nommé, et Madame Marie Louise ARNAUNE, son épouse, née à BEAUDEAN (65) le 27 septembre 1909,

Au profit de leurs trois enfants, seuls présomptifs héritiers :

.Madame Josette Aurélie LAFRANQUE épouse de Monsieur Jean Léon BROCA, sus nommée,

.Madame Eliane Mathilde LAFRANQUE épouse de Monsieur Pierre Jean Raymond LABADENS, née à BEAUDEAN (65) le 16 décembre 1932,

.et Monsieur Alcée Henri LAFRANQUE époux de Madame Emilienne Yvonne Victorine PLANTAT, né à BEAUDEAN (65) le 26 août 1934,

-et partage entre les donataires des biens donnés,

Il a notamment été attribué à Madame Josette BROCA la pleine propriété du bien sus désigné, pour une valeur de 10.000,00 FRF.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES deuxième le 15 mai 1973 volume 278 numéro 18.

Etant ici précisé que les donateurs sont décédés depuis savoir : Monsieur Paul Henri LAFRANQUE à BAGNERES-DE-BIGORRE (65) le 20 janvier 1990 et Madame Marie Louise LAFRANQUE née ARNAUNE à BAGNERES-DE-BIGORRE (65) le 17 octobre 1996.

Etant ici précisé qu'aux termes d'un procès-verbal du cadastre en date du 20 février 2012, publié au service de la publicité foncière de TARBES deuxième le 22 février 2012 volume 2012P numéro 917, la parcelle originellement cadastrée section A numéro 71 est devenue section A numéros 556, 557, 558 et 559, sus désignées.

### **NEGOCIATION**

La vente a été négociée par l'agence ABAFIM, Monsieur BRUGIRARD Sylvain titulaire d'un mandat donné par LE VENDEUR sous le numéro 23901 en date du 28 août 2020 non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, LE VENDEUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de SIX MILLE EUROS (6 000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

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

### **MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE**

Le notaire rédacteur n'adressera, à l'attention de l'**ACQUEREUR**, une copie authentique des présentes qu'en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse ou aux adresses électronique(s) suivante(s) :

Monsieur Nicolas GALLO : gallonicolas@orange.fr

L'**ACQUEREUR** donne son agrément à ces modalités de délivrance.

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

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

### **DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE**

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

Les informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les parties.

### **CONVENTIONS ANTERIEURES**

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

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

### **ELECTION DE DOMICILE**

Les parties élisent domicile :

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

### **TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES**

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

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

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

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

### **POUVOIRS**

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

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

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

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

### **DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES**

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

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

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

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

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

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

### **DONT ACTE sans renvoi**

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

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

Le notaire participant à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties présentes ou représentées au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties présentes ou représentées au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.