

L'AN DEUX MILLE VINGT

LE

A TOULOUSE

Maître Claire NAPOLY-PUENTE, Notaire associé de la Société à Responsabilité Limitée "MAS & Associés - Les Notaires", titulaire d'Offices Notariaux dont le siège est à TOULOUSE (Haute-Garonne), 2 rue Condeau, exerçant en qualité de Notaire de l'Office Notarial situé à TOULOUSE (Haute-Garonne), 2, rue Condeau

Avec la participation de Maître Vincent DRUILHET, notaire à JURANCON (64110) 25 rue du Général Leclerc, assistant l'ACQUEREUR.

A reçu le présent acte authentique sur support électronique, contenant **promesse synallagmatique de vente**, à la requête de :

VENDEUR

Madame Adele, Carolyn **PARKS**, écrivain, et Monsieur James, Andrew **PRIDE**, directeur artistique, son époux, demeurant ensemble à Guildford - Surrey - GU1 2DF (ROYAUME-UNI), The Walled House 25 Tangier Road.

Nés savoir :

- Madame à STOCKTON-ON-TEES (ROYAUME-UNI), le 12 février 1969.

- Monsieur à HIGH WYCOMBE (ROYAUME UNI), le 17 janvier 1972.

Tous deux de nationalité Britannique.

Mariés sous le régime légal britannique de la séparation de biens pour avoir fixé leur premier domicile commun au ROYAUME UNI, après leur union célébrée à la mairie de LAS VEGAS (NEVADA), le 20 mai 2004 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

Les personnes identifiées ci-dessus étant dénommées dans le corps du présent acte « LE VENDEUR ».

D'une part,

ACQUEREUR

Monsieur Andre, Knill **ORNISH**, Directeur d'une association sans but lucratif, célibataire majeur, demeurant à CALIFORNIE (91941), 4705 Mayapan Drive - La MESA.

N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.

Né à SAN DIEGO (ETATS-UNIS), le 1er juillet 1991.

De nationalité Américaine.

La personne identifiée ci-dessus étant dénommée dans le corps du présent acte « L'ACQUEREUR ».

D'autre part.

Il est ici précisé que, dans le cas de pluralité de VENDEURS ou d'ACQUEREURS, il y aura solidarité entre toutes les personnes physiques ou morales formant l'une des parties contractantes, lesquelles obligeront également leurs héritiers et ayants cause, solidairement entre eux.

PRESENCE ou REPRESENTATION

Monsieur et Madame PRIDE sont ici non présents mais représentés par Monsieur Léopold MONTAUBRIC, collaborateur ayant élu domicile professionnellement en l'étude du notaire soussigné, en vertu des pouvoirs lui ayant été conférés par procuration dont copie demeure ci-annexée.

Monsieur ORNISH est ici non présent mais représenté par Madame Emma FERRE, collaboratrice ayant élu domicile professionnellement en l'étude du notaire soussigné, en vertu des pouvoirs lui ayant été conférés par procuration sous seing privé dont copie demeure ci-annexée.

FACULTE DE SUBSTITUTION

L'ACQUEREUR aura la faculté de se substituer toute personne physique ou morale de son choix, à la condition expresse que cette substitution n'entraîne aucune modification au présent acte sous quelque forme que ce soit.

OBJET DU CONTRAT

Il est convenu ce qui suit:

Le VENDEUR en s'obligeant aux conditions générales qui suivent et sous les conditions suspensives ci-après stipulées, vend à l'ACQUEREUR qui accepte, les biens désignés ci-dessous, tels qu'ils existent, avec tous droits immobiliers et tous immeubles par destination qui en dépendent, généralement appelés ci-après l'IMMEUBLE, sans aucune exception ni réserve. Ainsi que cela est dit ci-dessous, le transfert de propriété, résultat de cette vente, est différé au jour de l'acte de vente définitif, lequel constatera la réalisation des conditions suspensives et le paiement du prix.

DESIGNATION

ARTICLE 1

Commune de LE FOUSSERET (31430)

Une maison de Maître avec parc et terres attenant située LE PETIT JOUANET

Cadastrée :

Section	N°	Lieudit ou voie	Contenance		
			ha	a	ca
G	179	LES PARRETS	0	21	60
G	180	LES PARRETS	0	06	30
AH	14	MOULIN DE LA BARTHE	0	01	59
AH	47	LE PETIT JOUANET	0	14	46
AH	48	LE PETIT JOUANET	2	28	00
AH	49	LE PETIT JOUANET	2	41	00
AH	50	LE PETIT JOUANET	0	10	40
AH	51	LE PETIT JOUANET	0	57	20
AH	52	LE PETIT JOUANET	0	30	00
AH	53	LE PETIT JOUANET	0	05	29
AH	54	LE PETIT JOUANET	0	54	20
AH	55	LE PETIT JOUANET	0	25	60
AH	56	LE PETIT JOUANET	0	08	80
AH	57	LE PETIT JOUANET	0	09	20
AH	58	LE PETIT JOUANET	0	98	40
AH	59	LE PETIT JOUANET	0	16	00
AH	60	LE PETIT JOUANET	0	37	40
AH	61	LE PETIT JOUANET	0	08	60
AH	64	LE PETIT JOUANET	0	17	80
AH	65	LE PETIT JOUANET	0	35	40
AH	78	LE PETIT JOUANET	1	68	40
AH	208	LE PETIT JOUANET	0	25	86
TOTAL			11	21	50

ARTICLE 2

Commune de SAINT ELIX LE CHATEAU (31430)

Une parcelle de terre située LA PRAIRIE

Cadastrée :

Section	N°	Lieudit ou voie	Contenance		
			ha	a	ca

A	596	LA PRAIRIE	0	04	00
---	-----	------------	---	----	----

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Le VENDEUR déclare que le bien objet des présentes est à usage d'habitation ce que l'ACQUEREUR reconnaît.

L'ACQUEREUR déclare qu'il n'envisage pas de changer la destination des biens objet des présentes, ni de réaliser des travaux nécessitant un permis de construire ou une autorisation d'urbanisme mais que pour le cas où il réaliserait de tels travaux, il fait son affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives nécessaires, et n'entend pas soumettre son engagement aux présentes à l'obtention préalable de ces autorisations.

DROIT DE PROPRIETE - EFFET RELATIF

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

PROPRIETE - JOUISSANCE

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

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **HUIT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (850000,00 EUR.)**

Ce prix sera payable comptant le jour de la signature de la vente.

NEGOCIATION IMMOBILIERE

Les parties déclarent que les présentes ont été négociés par l'agence immobilière **ABAFIM** sise à **TARBES (65000) 16 avenue de la Marne**.

Les honoraires de négociation d'un montant de **QUARANTE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-SEIZE EUROS (40.476,00€) TOUTES TAXES COMPRISES** sont à la charge du **VENDEUR**, qui s'y oblige.

PLAN DE FINANCEMENT

Pour ordre il est rappelé les modalités de l'opération résultant de la réalisation des présentes:

COUT DE L'OPERATION EN CAS DE REALISATION

a) Prix de vente : HUIT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (850000,00 EUR.)

b) frais prévisionnels de vente (sauf à parfaire ou à diminuer notamment en fonction des tarifs et droits en vigueur à ce jour) : SOIXANTE MILLE SIX CENTS EUROS (60.600,00€)

c) frais de prêt : MEMOIRE

d) Honoraires d'agence : charge vendeur

Montant total de l'opération : NEUF CENT DIX MILLE SIX CENTS EUROS (910.600,00€)

FINANCEMENT

L'acquéreur déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la présente opération **au moyen de ses deniers personnels pour la totalité.**

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et aux conditions suivantes que l'acquéreur s'oblige à exécuter et accomplir :

1- Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

Les parties conviennent que le contrat objet des présentes ne relève d'aucun groupe de contrat nécessaire à la réalisation d'une même opération au sens de l'article 1186 du Code civil, de sorte que la présente vente est et sera indépendante, sur le plan de la validité et de l'exécution, de tout autre contrat.

Les parties conviennent qu'aucune d'entre elle ne pourra opposer à l'autre de changement de circonstances imprévisibles pour rediscuter les termes du présent contrat de sorte que les dispositions de l'article 1195 du Code civil sont écartées.

Les parties conviennent d'exclure l'application aux présentes de l'article 1223 du Code civil prévoyant la faculté pour un créancier d'accepter une exécution imparfaite d'un contrat et de solliciter une réduction proportionnelle du prix.

2 - de prendre l'immeuble vendu dans l'état où celui-ci se trouve actuellement sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le vendeur pour mauvais état des parties vendues, ce mauvais état résultant, soit de la vétusté, soit de vices de construction, apparents ou non apparents ou encore pour raison de mitoyenneté, erreur dans la désignation ou dans la contenance indiquée, quelle que soit cette différence en plus ou en moins, même supérieure à un vingtième.

Pour le cas où le vendeur serait un professionnel de l'immobilier, la clause d'exonération des vices cachés ne pourra s'appliquer. Il devra en outre garantir à

l'acquéreur la contenance indiquée à un vingtième près ainsi qu'il est prévu à l'article 1619 du Code civil.

3 - de souffrir les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent grever ledit immeuble sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le vendeur et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits ou de la loi, comme aussi sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant en faveur de l'acquéreur des lois et décrets sur la publicité foncière. A cet égard, le vendeur déclare qu'il n'a personnellement créé, conféré ou laissé acquérir aucune servitude et qu'il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de toute réglementation d'urbanisme, de police ou de voirie.

SERVITUDE DE FAIT

Précision étant ici faite que, du chef de l'ancien propriétaire, un tuyau d'irrigation a été installé avec l'accord du voisin, Monsieur René PARIS, à environ un mètre de profondeur, afin de lui faciliter l'irrigation de ses champs au-delà de la route. Ledit tuyau part de la parcelle AH 25 située hors de la propriété vendue, traverse la propriété vendue tel que matérialisé en pointillés rouges sur l'extrait cadastral, pour aboutir au-delà de la route reliant Saint Elie le Château au Fousseret.

Un nouveau tracé demeure ci-annexé. L'ACQUEREUR s'oblige à faire son affaire personnelle de cette situation.

4 - de faire son affaire personnelle de manière que le vendeur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de l'exécution ou de la résiliation de tous abonnements et traités qui ont pu être contractés ou passés pour le service de l'eau, du gaz et de l'électricité, dans les locaux vendus;

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

6 - d'acquitter à compter du jour de l'entrée en jouissance et à l'avenir, les redevances et cotisations résultant des abonnements et traités ainsi que tous impôts et charges de toute nature auxquelles les parties vendues peuvent et pourront être assujetties, étant précisé à ce sujet :

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

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

TRAVAUX REALISES DEPUIS MOINS DE DIX ANS

Le VENDEUR déclare qu'il a réalisé depuis son acquisition ou au cours des dix années qui précédent, des travaux entrant dans le champ d'application des dispositions de la loi numéro 78-12 du 4 janvier 1978, relative à la responsabilité et aux dommages dans le domaine de la construction.

Le VENDEUR déclare avoir réaliser les travaux suivants :

+++

ABSENCE D'ASSURANCE DOMMAGE-OUVRAGE

Le VENDEUR déclare ne pas avoir souscrit d'assurance dommage ouvrage. Le VENDEUR reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes, de l'obligation faite par cette Loi du 4 janvier 1978 de souscrire dès avant l'ouverture du chantier une assurance DOMMAGES-OUVRAGES. Le VENDEUR reconnaît avoir été, également, informé des obligations qui vont peser sur lui compte tenu de l'absence de cette assurance. De son côté, l'ACQUEREUR déclare avoir requis le rédacteur des présentes, de régulariser le présent acte en l'absence d'assurance DOMMAGES-OUVRAGES.

Il atteste s'être rendu compte des conséquences pouvant en résulter, tant en cas de survenance d'un dommage susceptible d'être couvert par cette assurance qu'en cas de mutation ultérieure du bien pendant la période de dix ans à compter de la réception des travaux, et il déclare, en conséquence, décharger lesdits notaires de toutes responsabilités à ce sujet.

En outre l'ACQUEREUR bien éclairé sur la portée de son engagement déclare vouloir dispenser ledit notaire de séquestrer une partie du prix de vente afin de garantir le règlement rapide des dommages résultant d'un éventuel sinistre entrant dans le champ d'application de la garantie décennale.

GARANTIE DECENNALE

Par suite et par dérogation à ce qui a été indiqué ci-dessus sous le paragraphe premier des "Charges et Conditions", relativement aux vices cachés, l'ACQUEREUR bénéficiera aux lieu et place du VENDEUR des diverses garanties et responsabilités attachées à cette construction, telles que ces dernières sont régies par les articles 1792 et suivants du Code civil.

Rappel des textes :

Article 1792 : "Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère."

Article 1792-1 : "Est réputé constructeur de l'ouvrage :

1/ Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;

2/ Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;

3/ Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage."

Article 1792-2 : « La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un bâtiment, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages mentionnés à l'alinéa précédent, lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage."

Article 1792-3 : "Les autres éléments d'équipement du bâtiment font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de la réception de l'ouvrage."

Article 1792-4 : "Le fabricant d'un ouvrage, d'une partie d'ouvrage ou d'un élément d'équipement conçu et produit pour satisfaire, en état de service, à des exigences précises et déterminées à l'avance, est solidairement responsable des obligations mises par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 à la charge du locateur d'ouvrage qui a mis en œuvre, sans modification et conformément aux règles édictées par le fabricant, l'ouvrage, la partie d'ouvrage ou élément d'équipement considéré.

Sont assimilés à des fabricants, pour l'application du présent article :

Celui qui a importé un ouvrage, une partie d'ouvrage ou un élément d'équipement fabriqué à l'étranger ;

Celui qui l'a présenté comme son œuvre en faisant figurer sur lui son nom, sa marque de fabrique ou tout autre signe distinctif."

Les divers renseignements relatifs aux assurances de Responsabilité et de Dommages sont énoncés ci-après par le VENDEUR.

ASSURANCES DECENNALES DES ENTREPRISES

Le VENDEUR déclare que :

LOGEMENT DECENT

Le notaire rédacteur des présentes avertit L'ACQUEREUR qu'aux termes des dispositions légales actuellement en vigueur, le logement dit « décent » se caractérise soit par une pièce principale d'au moins neuf mètres carrés et d'une hauteur sous plafond au moins égale à deux mètres vingt, soit par un volume habitable de vingt mètres cubes au minimum. La pièce principale doit être dotée

d'une ouverture à l'air libre, d'une cuisine ou d'un coin cuisine, d'une douche ou d'une baignoire, d'un water-closet séparé.

L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limité à un watercloset extérieur au logement à condition que ce water-closet soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible. Etant précisé que ces conditions sont obligatoires pour toute location, sauf une location saisonnière ou une mise à disposition gratuite. A défaut, le locataire pourra demander la mise en conformité du logement ou la révision du loyer auprès du Tribunal d'instance.

De plus, l'ACQUEREUR est averti que le règlement sanitaire départemental peut prévoir des prescriptions spécifiques à l'entretien, l'utilisation et l'aménagement des locaux d'habitation, qu'il devra respecter.

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU CONTRAT

Si un sinistre par incendie ou par catastrophe naturelle frappe le BIEN dont il s'agit durant la validité des présentes, l'ACQUEREUR aurait la faculté:

a- soit renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant,

b- soit de maintenir l'acquisition du BIEN alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le VENDEUR entend que dans cette hypothèse l'ACQUEREUR soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est expressément précisé que la validité des présentes ne pourrait être remise en cause que par un sinistre ou une catastrophe de nature à rendre le BIEN inhabitable.

DECES

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

En cas de décès de l'ACQUEREUR, ses héritiers ou ayants droit auront la faculté :

- soit de se libérer totalement des engagements résultant des présentes sans indemnité. En cas de versement de dépôt de garantie, celui-ci sera purement et simplement restitué ;

- soit de poursuivre la réalisation de la vente.

INFORMATION CONCERNANT L'ASSOCIATION SYNDICALE

Pour satisfaire aux exigences de l'article 4, aliéna 2, de l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004, le vendeur précise que l'immeuble vendu n'est pas inclus dans le périmètre d'une association syndicale libre.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Il n'existe aucun contrat d'affichage concernant le BIEN dont il s'agit, ainsi déclaré par le vendeur.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

L'IMMEUBLE objet des présentes est situé dans :

- une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques miniers,
- dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat,
- dans un secteur d'information sur les sols,
- dans une « zone à potentiel radon » définie par voie réglementaire.

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

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

Concernant le radon

L'immeuble est situé dans une zone définie par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français, comme à potentiel radon, classée en zone 1, conformément aux dispositions de l'article R.1333-29 du Code de la santé publique.

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

Les zones A et B sont considérées comme les zones de bruit fort. A l'intérieur de ces zones, seuls sont autorisés les constructions à usage d'habitation et les équipements publics ou collectifs liés à l'activité aéronautique, les logements de fonction et les constructions nécessaires à l'activité agricole.

La zone C est considérée comme la zone de bruit modéré. A l'intérieur de cette zone, les constructions individuelles sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur urbanisé, desservi par des équipements publics et dès lors qu'elles n'accroissent que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur.

Dans les zones A, B et C, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée et la reconstruction des constructions existantes sont admises à condition qu'elles n'impliquent pas d'accroissement de la capacité d'accueil d'habitants.

Dans la zone D, toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées. Les frais d'insonorisation sont à la charge du propriétaire.

Il est ici précisé que le bien objet de la présente vente n'est pas concerné par un plan d'exposition au bruit et ne figure dans aucune zone ci-dessus relatées

Le plan matérialisant la zone est annexé.

Ces données peuvent être consultées sur le site internet suivant :

« <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb> »
et en mairie.

SITUATION DANS UN ESPACE BOISE CLASSE

Le VENDEUR déclare que l'immeuble figure dans un espace boisé classé, ainsi qu'il résulte du règlement du plan local d'urbanisme existant sur la commune du FOUSSERET.

Par suite, il est soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 du Code de l'urbanisme et des textes pris pour leur application. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute coupe et tout abattage d'arbres, de haies et de plantation d'alignement peuvent y être soumis à autorisation. Sous certaines conditions, ces interdictions peuvent être levées afin de permettre l'exploitation de produits minéraux importants pour l'économie locale.

Il n'a passé aucune convention pour permettre l'ouverture de l'immeuble au public ou pour l'exercice des sports de nature.

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé, dès avant ce jour, notamment par le notaire soussigné du classement de l'immeuble comme espace boisé, en connaître les conséquences et vouloir en faire son affaire personnelle à l'avenir, s'interdisant à ce sujet tout recours contre le VENDEUR.

L'ACQUEREUR déclare avoir pris note de la déclaration du vendeur qu'aucune convention n'existait concernant l'ouverture de l'immeuble au public ou à l'exercice de sports de nature.

ABSENCE DE DECLARATION DE SINISTRE

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet de la présente vente n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art L 125-2 du code des Assurances), miniers ou technologiques (art L 128-2 du code des assurances).

DIAGNOSTICS - SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE LA REGLEMENTATION RELATIVE A:

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

DECLARATIONS SUR L'AMIANTE

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique prescrit au VENDEUR de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1er Juillet 1997.

Le VENDEUR déclare que le BIEN a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1er Juillet 1997.

Par suite, les dispositions susvisées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le notaire soussigné rappelle aux parties que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un

technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

Un état établi par le cabinet d'expertises **DIAGNOSTICS AUDIT CONTROLE IMMOBILIER** sis à MARSSAC SUR TARN (81150) chemin de Guille, le **2 décembre 2020**, accompagné de l'attestation de compétence, est demeuré ci-annexé.

Cet état dresse les conclusions suivantes : « *Dans le cadre de la mission, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.* »

L'ACQUEREUR déclare en avoir parfaite connaissance et vouloir en faire son affaire personnelle.

TERMITES

Le BIEN objet des présentes est situé dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites ainsi qu'il résulte d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L.133-5 du Code de la construction et de l'habitation.

En application de l'article L. 133-6 du code précité, un état parasitaire, établi par le cabinet d'expertises **DIAGNOSTICS AUDIT CONTROLE IMMOBILIER** sis à MARSSAC SUR TARN (81150) chemin de Guille, le **2 décembre 2020**, soit depuis moins de six mois, ne révélant la présence d'aucun termite dans l'immeuble, est demeuré ci-annexé.

MERULES

L'IMMEUBLE objet des présentes n'est pas situé dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les mérules définit par arrêté préfectoral pris en application des dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

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

La visite du **BIEN** par l'**ACQUEREUR**, ainsi qu'il le déclare expressément, n'a pas révélé de zones de condensation interne, ni de traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes est situé dans une zone à risque d'exposition au plomb telle qu'elle a été déterminée par le préfet du département.

Conformément aux dispositions de l'article L. 1334-5 du Code de la santé publique, un état des risques d'accessibilité au plomb établi par le cabinet

d'expertises **DIAGNOSTICS AUDIT CONTROLE IMMOBILIER** sis à MARSSAC SUR TARN (81150) chemin de Guille, le **2 décembre 2020**, soit depuis moins d'un an est demeuré ci-annexé aux présentes après mention.

Cet état dresse les conclusions suivantes : *« Lors de la présente mission, il a été mis en évidence la présence de revêtements contenant du plan au-delà des seuils en vigueur. Dans le cadre de la mission, il a été repéré des unités de diagnostics de classe 1 et/ou 2. Par conséquent, le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostics de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future ».*

L'ACQUEREUR reconnaît être parfaitement informé des obligations pouvant être mises à sa charge du fait de la situation de l'immeuble au regard de ce risque. Il s'engage expressément à assumer seul tous les frais liés à cette situation sans aucun recours contre le VENDEUR, qui ne devra jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

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

Il est rappelé d'autre part qu'en application de l'article R. 1334-12 du Code de la santé publique le constat doit être tenu à disposition des agents ou services mentionnés aux articles L. 1421-1 et L. 1435-7 du Code de la santé publique (notamment les médecins inspecteurs de santé publique, les inspecteurs des affaires sanitaires et sociales, et autres fonctionnaires chargés de la prévention des risques sanitaires) ainsi que, le cas échéant, des agents chargés du contrôle de la réglementation du travail et des agents des services de prévention des organismes de sécurité sociale.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

L'immeuble objet du présent acte entre dans le champ d'application des dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives au diagnostic de performance énergétique.

A ce titre, et conformément à l'article L.134-3 du code susvisé, le VENDEUR a communiqué à l'ACQUEREUR qui le reconnaît, le diagnostic de performance énergétique établi par le cabinet d'expertises **DIAGNOSTICS AUDIT CONTROLE IMMOBILIER** sis à MARSSAC SUR TARN (81150) chemin de Guille, le **2 décembre 2020**, ci-annexé.

Ce diagnostic demeure « sans étiquette ».

Il est ici précisé que pour les bâtiments à usage d'habitation, depuis 2013 et la mise en œuvre du plan gouvernemental de fiabilisation du diagnostic de performance énergétique, un DPE établi pour un local à usage d'habitation construit avant 1948 ne peut être réalisé que sur factures que ce soit pour la location ou la vente.

Le VENDEUR, déclare ne pas disposer des factures d'une antériorité suffisante (12 mois minimum).

L'ACQUEREUR est par ailleurs ici informé que, selon l'article L.271-4, II in fine du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ

LE VENDEUR déclare que L'IMMEUBLE objet des présentes, comporte une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article L.134-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, le VENDEUR a fait réaliser, il y a moins de trois ans, par la société ++++ le +++, personne répondant aux conditions de compétence, d'organisation et d'assurance prévues à l'article L.271-6 du même code, un état de l'installation intérieure de gaz.

Il résulte des recherches effectuées que cette installation n'est pas conforme aux normes de sécurité exigées ainsi que l'atteste l'état figurant dans le dossier de diagnostic technique demeuré ci-annexé.

Plus précisément, l'installation n'est pas conforme sur les points suivants :

++++++

Parfaitement informé de cette situation, L'ACQUEREUR accepte que la vente soit conclue en l'état et décide de faire son affaire personnelle de la mise en conformité de l'immeuble objet des présentes au regard de la réglementation relative à la sécurité de l'installation intérieure de gaz.

Il est en outre précisé que le prix de la présente vente tient compte de cette situation.

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

LE VENDEUR déclare que L'IMMEUBLE objet des présentes, comporte une installation intérieure d'électricité de plus de quinze ans.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article L.134-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, le VENDEUR a fait réaliser, il y a moins de trois ans, par une personne répondant aux conditions de compétence, d'organisation et d'assurance prévues à l'article L.134-7 du même code, un état de l'installation intérieure d'électricité.

Il résulte des recherches effectuées par le cabinet d'expertises **DIAGNOSTICS AUDIT CONTROLE IMMOBILIER** sis à MARSSAC SUR TARN (81150) chemin de Guille, **le 2 décembre 2020**, que cette installation n'est pas conforme aux normes de sécurité exigées ainsi que l'atteste l'état figurant dans le dossier de diagnostic technique demeuré ci-annexé.

Plus précisément, l'installation n'est pas conforme sur les points suivants :

« L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). »

« La protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre.

La prise de terre et l'installation de mise à la terre.

La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit

La liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.

Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.

Des matériels électriques vétustes présentant des risques de contact direct.

Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Des conducteurs non protégés mécaniquement. »

Parfaitement informé de cette situation, L'ACQUEREUR accepte que la vente soit conclue en l'état et décide de faire son affaire personnelle de la mise en conformité de l'immeuble objet des présentes au regard de la réglementation relative à la sécurité de l'installation intérieure d'électricité.

Il est en outre précisé que le prix de la présente vente tient compte de cette situation.

ASSAINISSEMENT - ABSENCE DE RESEAU PUBLIC

Il n'existe pas de réseau public de collecte des eaux usées domestiques auquel l'immeuble vendu serait dans l'obligation de se raccorder. Cet immeuble est actuellement équipé d'une installation d'assainissement non collectif.

Conformément aux prescriptions de l'article L. 2224-8 du Code général des collectivités territoriales, l'organisme compétant a fait procéder au contrôle de ces installations.

A cette occasion, elle a remis au vendeur le document prévu par l'article L.1331-1-1 du Code de la santé publique. Ce document, daté de moins de trois ans, est ci-annexé. Il en résulte que les installations d'assainissement ne sont pas conformes sur les points suivants :

++++

L'acquéreur est informé qu'en application des dispositions de l'article L.271-4, II du Code de la construction et de l'habitation, il devra procéder aux travaux de mise en conformité desdites installations dans un délai d'un an à compter de la vente.

DISPOSITIF DE RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE

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

PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

Le VENDEUR déclare que le bien immobilier vendu ne comporte pas d'installation de panneaux photovoltaïques.

ALIMENTATION EN EAU - INFORMATION

LE VENDEUR déclare que le bien objet des présentes est raccordé au réseau d'alimentation en eau potable et précise ne rencontrer aucune difficulté concernant ce raccordement.

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

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

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

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

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le rédacteur informe les parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, le rédacteur rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégories 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution.

Le VENDEUR déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n° 75-633 du 15 juillet 1975.
- qu'à sa connaissance

. L'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement;

. le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation

. il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;

. il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76/663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;

- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1er de la loi n°76-663 susvisée, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;

- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ;

- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1972.

AVERTISSEMENT DE L'ACQUEREUR - DETECTEUR DE FUMEE

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé par le Notaire soussigné du décret n°2011-36 du 10 janvier 2011 relatif à l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation et dont les obligations fixées par le décret doivent être respectées.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir eu connaissance du contenu de l'article R129-12 du Code de la Construction et de l'habitation, ci-après retranscrit :

« Art R 129-12 Chaque logement qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective est équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

Le détecteur est alimenté par piles ou fonctionne à partir de l'installation électrique du logement sous réserve dans ce cas qu'il soit équipé d'une alimentation de secours susceptible de prendre le relais en cas de dysfonctionnement électrique.

Le détecteur de fumée doit :

*- détecter les fumées émises dès le début d'un incendie ;
- émettre immédiatement un signal sonore suffisant permettant de réveiller une personne endormir dans le seul logement où la détection a eu lieu.*

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de la sécurité civile fixe les modalités d'application du présent article..."

L'ACQUEREUR en fera son affaire personnelle sans recours contre quiconque.

PISCINE PRIVATIVE - DISPOSITIF DE SECURITE

L'immeuble vendu est équipé d'une piscine de plein air enterrée existante avant le 1er janvier 2004, relevant des dispositions des articles L. 128-1 à L. 128-3 et R. 128-1 à R. 128-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L. 128-2 dudit Code, le propriétaire d'une piscine enterrée non close privative à usage individuel ou collectif installée avant le 1er janvier 2004 doit avoir équipé cette piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, avant le 1er janvier 2006 et en cas de location saisonnière de l'habitation avant le 1er mai 2004.

Le VENDEUR déclare à ce propos que la piscine équipant l'immeuble vendu est effectivement dotée d'un dispositif de sécurité. Il précise à ce propos que l'installateur lui a fourni un document attestant que le dispositif utilisé est conforme aux exigences de sécurité visées à l'article R. 128-2-II du Code de la construction et de l'habitation. Ce document, établi conformément aux dispositions de l'article R. 128-4 du même Code, est ci-annexé.

ABSENCE DE DEMANDE DE PRET PAR L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR déclare que le prix de l'acquisition résultant du présent acte sera financé sans recours direct ou indirect à un emprunt.

Aucune mention n'est à écrire par l'ACQUEREUR l'acte étant en la forme authentique.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La vente est consentie sous les conditions suspensives ci-après :

Urbanisme :

Que la note de renseignements d'urbanisme qui sera délivrée ne révèle l'existence d'aucune servitude susceptible de nuire à la valeur de l'immeuble vendu ou de le rendre impropre à sa destination.

Droit de Préemption :

Que le bien vendu soit purgé de tout droit de préemption public ou privé.

Situation hypothécaire - sûreté réelle :

Qu'un état hypothécaire hors formalité se rapportant à l'immeuble vendu qui sera requis par le notaire soussigné, ne révèle pas :

a) de charge réelle autre que celles dont l'acquéreur a, à ce jour, connaissance et dont il a pu se convaincre lui-même tant par l'examen des titres de propriété que par la visite de l'immeuble,

b) d'inscription de sûreté immobilière prise à la garantie de créances dont le montant en principal, intérêts et accessoires serait supérieur au prix des présentes.

DELAI DE REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

A l'exception d'un délai spécifique éventuellement plus restrictif précisé ci-dessus pour l'une des conditions suspensives,

L'ensemble des autres conditions suspensives devra être réalisé d'ici **au plus tard dans le délai de deux mois à compter de la signature des présentes.**

A défaut, les présentes seraient considérées comme nulles et non avenues et chacune des parties serait libérée des engagements résultant du présent acte.

DELAI DE RETRACTATION

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

En application de cet article, il est ici précisé que les présentes ne deviendront définitives qu'au terme d'un délai de dix jours pendant lequel l'ACQUEREUR aura la faculté de se rétracter.

A cet effet, le présent acte lui sera adressé par lettre recommandée électronique par le notaire rédacteur.

Le délai de rétractation de dix jours ne commencera à courir qu'à compter du lendemain de la première présentation.

Conformément à l'article 1369-8 du Code civil, chaque ACQUEREUR autorise le notaire soussigné à lui adresser toutes notifications pour les besoins du dossier par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse électronique suivante : **aornish@gmail.com**

Chaque ACQUEREUR reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du Compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, chaque Bénéficiaire garantit que tout tiers accédant au Compte e-mail est autorisé par lui à le représenter et agir en son nom. L'ACQUEREUR s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son Compte e-mail. Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par un ACQUEREUR au travers de son Compte e-mail sera réputée effectuée par cet ACQUEREUR et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier pour toutes les conséquences légales et réglementaires des notifications susmentionnées.

L'ACQUEREUR pourra exercer la faculté de rétractation qui lui est conférée par la loi avant l'expiration du délai sus indiqué, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes adressée à l'étude de la SCP Jean-Paul MAS, Claire NAPOLY-PUENTE, Nicolas GATUMEL, 2 rue Condeau, BP 82448, 31085 TOULOUSE CEDEX 2..

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

Conformément aux dispositions du 2ème alinéa de l'article L. 271-2 précité, le présent acte étant rédigé par le notaire rédacteur, l'acquéreur pourra effectuer un versement entre les mains dudit notaire, chargé de régulariser la présente vente. Si l'ACQUEREUR décide d'exercer sa faculté de rétractation, les fonds perçus lui seront restitués dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation, par le notaire susnommé.

REGULARISATION

Les présentes seront régularisées par acte authentique reçu par **Maître Claire NAPOLY-PUENTE**, notaire à TOULOUSE, avec la participation de **Maître Vincent DRUILHET**, notaire à JURANCON, assistant l'ACQUEREUR.

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

Cet acte devra être régularisé **au plus tard dans le délai de trois mois à compter de la signature des présentes.**

VERSEMENT PAR L'ACQUEREUR - DEPOT DE GARANTIE

A l'appui de son engagement, L'ACQUEREUR remettra dans les dix jours des présentes entre les mains du notaire soussigné, une somme non productive d'intérêts de **QUARANTE-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (42.500,00€)** à titre de dépôt de garantie. Cette somme sera conservée par le notaire susnommé qui la détiendra pour le compte de L'ACQUEREUR, sans qu'elle puisse être considérée comme une clause pénale ou comme un moyen de dédit stipulé en faveur de l'une ou de l'autre partie, au sens de l'article 1590 du Code civil.

En conséquence, cette somme viendra en déduction du prix et des frais de l'acte dus par L'ACQUEREUR, lors de la réalisation de la vente, si elle a lieu, ou sera restituée à L'ACQUEREUR si l'une quelconque des conditions suspensives prévues aux présentes n'était pas réalisée au jour fixé pour la régularisation de la vente.

Si le versement n'est pas effectué dans le délai, le vendeur pourra si bon lui semble invoquer la caducité des présentes en notifiant son intention par lettre recommandée avec accusé de réception à l'ACQUEREUR.

CLAUSE PENALE

Pour le cas où toutes les conditions suspensives seraient réalisées mais que l'une des parties ne veuille ou ne puisse réitérer les présentes en signant l'acte de vente, cette dernière en raison de sa défaillance sera redevable envers l'autre partie d'une indemnité d'ores et déjà fixée à la somme de 10% du prix de vente. Cette indemnité sera versée à titre de clause pénale conformément aux dispositions des articles 1152, 1226 et suivants du Code civil.

Il ne s'agit en aucun cas d'une clause de dédit, chacune des parties se réservant le droit de demander en justice l'exécution forcée de la présente vente.

Observation étant ici faite qu'aux termes du second alinéa de l'article 1152 du Code civil ci-après littéralement rapportés : "Le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la peine qui a été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire."

INTERDICTIONS AU VENDEUR

Pendant le temps qui précédera la vente, le VENDEUR s'interdit:

- toute aliénation totale ou partielle de l'immeuble vendu, ainsi que de l'hypothéquer ou de le grever d'une charge réelle quelconque;
- de faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques susceptibles d'affecter la nature, la consistance ou l'aspect des biens immobiliers dont il s'agit.

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

POUVOIRS

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

DECLARATIONS

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

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

Ils ajoutent ce qui suit :

- Ils sont de nationalité française ;
- Ils se considèrent comme résidents au sens de la réglementation française des changes actuellement en vigueur ;
- Ils ne sont pas placés sous l'un des régimes de protection des incapables majeurs;
- Ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.
- Ils ne sont pas en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptible de l'être, selon la loi numéro 89-1010 du 31 décembre 1989 relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles.

L'ACQUEREUR déclare ne pas avoir fait l'objet d'une condamnation définitive à la peine d'interdiction d'acheter.

2/- Concernant l'IMMEUBLE vendu :

Le VENDEUR déclare sous sa responsabilité, concernant l'IMMEUBLE vendu :

Sur l'état :

- Que les BIENS vendus ne font l'objet d'aucune injonction de travaux.
- Qu'il n'a pas modifié la destination des BIENS.
- Qu'il n'a pas effectué de travaux contraires aux règles d'urbanisme.

Sur l'absence de restriction à son droit de disposer :

- Qu'il n'existe à ce jour aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.
- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'ACQUEREUR un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à cette vente.

Sur la situation locative :

- qu'il n'existe pas de locataires, d'anciens locataires ou occupants susceptibles de pouvoir bénéficier d'un droit de préemption quelconque.
- n'avoir jamais déposé aucune demande de subvention auprès de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat au cours des 10 années écoulées.
- n'avoir obtenu dudit organisme aucune subvention dans le même délai.

DECLARATIONS FISCALES

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente vente n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, l'immeuble ci-dessus désigné étant achevé depuis plus de cinq ans. La présente vente sera soumise au taux prévu par l'article 1594 D du CGI.

ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE

Compte tenu du caractère authentique du présent acte celui-ci sera soumis à l'enregistrement.

Les présentes constatent la vente mais n'opère pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955. Dans ces conditions, la présente promesse ne sera pas publiée. Seul l'acte de vente (ou la décision de justice qui serait obtenue contre la partie défaillante ainsi qu'il est dit ci-dessus) opérera le transfert de propriété et sera déposé au service de la publicité foncière. Toutefois chaque partie pourra, si elle le souhaite, requérir le notaire soussigné de procéder à la publication de la présente promesse, en versant entre ses mains les sommes nécessaires à cet effet.

FRAIS - CONVENTION D'HONORAIRES

L'ACQUEREUR supportera tous les frais, droits et honoraires de la vente et de ses suites.

A cet effet, L'ACQUEREUR verse dès à présent, la somme de **TROIS CENTS EUROS (300,00€)** à valoir sur les frais et émoluments.

Etant ici précisé que pour le cas où la vente ne se réaliserait pas, cette somme resterait acquise intégralement et forfaitairement au notaire soussigné.

Est établie la présente convention d'honoraires dans les termes de l'article L 444-1 du code de commerce et article Annexe 4-9 4° du même code. Dans le cadre de la rédaction d'un acte de promesse synallagmatique authentique de vente le client convient de verser ce jour à l'office la somme de 150,00 euros TTC au titre des honoraires prévus par le code de commerce dont les articles sont rappelés ci-dessus.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

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

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

- Que la déclaration de plus-value sera déposée à l'appui de la réquisition de publier l'acte de vente définitif à la conservation des hypothèques dont dépend l'IMMEUBLE objet du présent acte.

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

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

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

A cet égard, le VENDEUR s'oblige à fournir au notaire chargé de la vente tous les éléments nécessaires à l'établissement et à la liquidation de la plus-value éventuelle.

Le notaire soussigné rappelle au VENDEUR l'obligation qui lui incombe en application de l'article 170, 1° du Code général des impôts, de reporter sur sa déclaration annuelle d'ensemble des revenus (n° 2042 complémentaire ligne 3VZ), l'ensemble de ses revenus, bénéfices et charges pour l'année, et notamment le montant net imposable des plus-values réalisées sur la même période.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://mediation.notaires.fr>.

MENTION INFORMATIQUE ET LIBERTE

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

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

- les partenaires légalement habilités,
- les Offices notariaux participant à l'acte,

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

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

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

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

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et spécialement pour toutes les notifications à faire en vertu du présent acte, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

DONT ACTE

Sans renvoi

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués au présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant.

Le notaire soussigné a recueilli l'image de la signature des parties présentes en son étude et a lui-même signé au moyen du même procédé de signature électronique sécurisé.