

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE VINGT NEUF OCTOBRE

A TOULOUSE (Haute-Garonne), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

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, 2, Rue Condeau, exerçant en qualité de Notaire de l'Office Notarial situé à TOULOUSE (Haute-Garonne), 2 rue Condeau,

Avec la participation à distance, en son office notarial, de Maître TRILHA, notaire à MASSEUBE, assistant le VENDEUR.

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

VENDEUR

Monsieur Jean-François, Jacques, Guy MAUMUS, Agriculteur, demeurant à PONSAN-SOUBIRAN (32300) A Mengelle.

Né à AUCH (32000) le 22 octobre 1995.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Gilles Bernard Jean Jacques MAUMUS, Agriculteur, et Madame Nadine Thérèse Françoise CAZES, Agricultrice et auxiliaire de vie, demeurant ensemble à PONSAN-SOUBIRAN (32300) Mengelle.

Monsieur est né à TARBES (65000) le 25 juillet 1958,

Madame est née à MIRANDE (32300) le 5 août 1961.

Mariés à la mairie de PONSAN-SOUBIRAN (32300) le 14 avril 1995 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité Française.

Madame est de nationalité Française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

La personne identifiée ci-dessus étant dénommée dans le corps du présent acte le « VENDEUR ».
D'une part,

ACQUEREUR

Madame Louise, Elisabeth, Marie, Bernadette **BRAME**, Orthophoniste, demeurant à LARROQUE (31580) 16 chemin de Maulac.

Née à LILLE (59000) le 4 janvier 1993.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Frédéric Samir **HIMACH**, Gérant de société, demeurant à LARROQUE (31580) 16 chemin de Maulac.

Né à CASTELNAUDARY (11400) le 4 mai 1986.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Les personnes identifiées ci-dessus étant dénommées 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 Jean-François MAUMUS est présent en l'étude du confrère.

Monsieur Gilles MAUMUS est présent en l'étude du confrère.

Madame Nadine MAUMUS est non présente à la signature des présentes mais représenté par Monsieur Gilles MAUMUS en vertu des pouvoirs qui lui ont été conféré par procuration sous-seing-privée demeurée annexée.

Madame BRAME et Monsieur HIMACH sont ici présents.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend en pleine propriété, sous réserve de l'accomplissement des conditions stipulées aux présentes, à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

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.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A GUIZERIX (HAUTES-PYRÉNÉES) 65230 Lieu-dit Micalot,
Quatre parcelles de terre supportant un bâtiment à usage agricole

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	634	MICALOT	00 ha 07 a 12 ca
B	636	MICALOT	00 ha 29 a 94 ca
B	165	MICALOT	00 ha 18 a 40 ca
B	637	MICALOT	00 ha 23 a 81 ca

Total surface : 00 ha 79 a 27 ca

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

Un extrait de plan cadastral est joint.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la promesse ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

USAGE DU BIEN

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage agricole.

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il entend l'utiliser à usage d'habitation.

Précision étant ici faite qu'un certificat d'urbanisme autorisant l'aménagement de la grange en maison d'habitation a été délivrée par le Maire de GUIZERIX le 23 octobre 2020 sous le numéro CUb 065 213 13 L0003 et prorogé pour un délai d'un an à compter du 27 septembre 2021. Cette autorisation ne vaut pas permis de construire. Le notaire rappelle aux parties que la présente vente est conditionnée à l'obtention par les acquéreurs d'un permis de construire.

EFFET RELATIF

Tous les immeubles n'ont pas les mêmes origines :

- EN CE QUI CONCERNE LES PARCELLES B 634 ET B 636

Donation / Legs suivant acte reçu par Maître TRILHA, notaire à MASSEUBE le 30 janvier 2014 publié au service de la publicité foncière de TARBES 1, le 29 avril 2014 volume 2014P, numéro 2152.

- EN CE QUI CONCERNE LES PARCELLES B 165 ET B 637

Donation / Legs suivant acte reçu par Maître TRILHA, notaire à MASSEUBE le 28 décembre 2007 publié au service de la publicité foncière de TARBES 1, le 4 février 2008 volume 2008P, numéro 563.

Précision étant ici faite que les donateurs et les héritiers réservataires interviendront aux présentes pour consentir à la vente. Leur intervention est une condition suspensive des présentes à laquelle seuls les acquéreurs peuvent renoncer.

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 - CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **CINQUANTE-SIX MILLE EUROS (56 000,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge de l'**ACQUEREUR**.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que le prix a été négocié par l'agence immobilière ABAFIM titulaire d'un mandat donné 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 CINQ MILLE EUROS (5 000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération sera payée le jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes.

COUT DE L'OPERATION ET FINANCEMENT PREVISIONNEL

A titre indicatif, le coût et le financement de l'opération sont les suivants :

Prix	56 000,00 EUR
Frais de la vente	5 890,00 EUR
Frais de prêt :	MEMOIRE
Proratas :	MEMOIRE
Divers	
Frais de négociation	charge vendeur
Ensemble	<hr/> 61 890,00 EUR

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et aux conditions suivantes :

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 – L'ACQUEREUR prendra 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.

3 – L'**ACQUEREUR** souffrira 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.

Rappel de servitudes :

Les biens objets des présentes sont grevés de la servitude suivante, bien connue du donataire : servitude de passage de canalisations souterraines d'irrigation et de câbles souterrains constituée suivant acte administratif en date du 10 octobre 1977, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de TARBES le 21 octobre 1977 volume 1267 numéro 23.

Le VENDEUR n'a pas été en mesure de fournir une copie de l'acte ainsi que le plan des servitudes.

4 – L'**ACQUEREUR** fera 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, etc... dans les locaux vendus.

Précision étant ici faite que le BIEN objet des présentes ne dispose pas de compteur électrique, de gaz ou d'eau.

5 - L'**ACQUEREUR** devra faire son affaire personnelle de l'assurance relative au bien objet des présentes. L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confère à cet effet mandat au **VENDEUR**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation de la vente.

6 - L'**ACQUEREUR** devra 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 l'**ACQUEREUR** rembourse ou s'engage à rembourser, prorata temporis, la fraction lui incombant de la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, tant que l'avertissement correspondant ne lui sera pas adressé à son nom propre.

7 - L'**ACQUEREUR** devra payer tous les frais, droits et honoraires des présentes.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION

DEPUIS DIX ANS

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont soumises à l'accomplissement de conditions suspensives indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

La non réalisation d'une seule de ces conditions, pouvant être invoquée par les deux parties, entraîne la caducité des présentes, qui sont alors réputées n'avoir jamais existé.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt.

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **VENDEUR** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

ABSENCE DE PRET

L'**ACQUEREUR** déclare qu'il n'entend pas contracter d'emprunt pour le financement de l'acquisition envisagée, le financement devant être assuré en totalité par ses deniers personnels.

Si, contrairement à cette déclaration, il avait néanmoins recours à un tel prêt, il reconnaît avoir été informé qu'il ne pourrait, en aucun cas, se prévaloir de la condition suspensive prévue à l'article L 313-41 du Code de la consommation.

INTERVENTION DES DONATEURS ET CODONATAIRES

1/ Le bien vendu appartient à Monsieur Gilles MAUMUS et Madame Nadine MAUMUS pour l'avoir reçu aux termes de de l'acte de donation reçu par Maître Laurent TRILHA, notaire à MASSEUBE, en date du 28 décembre 2007, consentie par :

DONATEURS

Madame Eliane Marie Louise Carmen **BONNASSIES**, retraitée, demeurant à MARSAC (65500), divorcée non remariée, de Monsieur Roland Jean Pierre **DEDIEU** suivant jugement du Tribunal de grande instance de TARBES (65000) en date du 22 septembre 2006.

Née à TARBES (65000) le 16 juillet 1947

De nationalité française

Ayant la qualité de « résident » au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Michel Joseph Marie Edmond **BONNASSIES**, retraité, demeurant à GUIZERIX (65230), célibataire.

Né à TARBES (65000) le 23 août 1948.

De nationalité française.

Ayant la qualité de « résident » au sens de la réglementation fiscale.

HERITIERS RESERVATAIRES

Les héritiers de Madame Eliane BONNASSIES interviendront à l'acte final. Il s'agit d'une condition suspensive des présentes à laquelle seuls les acquéreurs peuvent renoncer.

Monsieur Michel BONNASSIES ne dispose pas d'héritier réservataire.

La présente convention est soumise à la condition suspensive de l'intervention à l'acte authentique constatant la réitération des présentes, de :

Monsieur Michel Joseph Marie Edmond **BONNASSIES**,

Madame Eliane Marie Louise Carmen **BONNASSIES**,

Et des héritiers réservataires.

A l'effet de donner leur consentement pur et simple à la vente dans les termes de l'article 924-4, deuxième alinéa, du Code Civil, afin que l'ACQUEREUR ou le tiers détenteur du BIEN vendu ne puisse pas être inquiété en cas d'exercice de l'action en réduction à l'encontre de la donation susvisée.

2/ Le bien vendu appartient à Monsieur Jean-François MAUMUS pour l'avoir reçu aux termes de de l'acte de donation reçu par Maître Laurent TRILHA, notaire à MASSEUBE, en date du 30 janvier 2014, consentie par :

DONATEURS

Monsieur Gilles **MAUMUS** et Madame Nadine **MAUMUS**, susnommés.

HERITIERS RESERVATAIRES DE MONSIEUR ET MADAME MAUMUS

Monsieur Gilles et Madame Nadine MAUMUS ont trois héritiers réservataires, à savoir :

Madame Céline MAUMUS

Madame Aurélie MAUMUS

Madame Emilie MAUMUS

Les héritiers de Madame Nadine MAUMUS et Monsieur Gilles MAUMUS interviendront à l'acte final. Il s'agit d'une condition suspensive des présentes à laquelle seuls les acquéreurs peuvent renoncer.

La présente convention est soumise à la condition suspensive de l'intervention à l'acte authentique constatant la réitération des présentes, de :

Madame Nadine MAUMUS et Monsieur Gilles MAUMUS
Et des héritiers réservataires.

A l'effet de donner leur consentement pur et simple à la vente dans les termes de l'article 924-4, deuxième alinéa, du Code Civil, afin que l'ACQUEREUR ou le tiers détenteur du BIEN vendu ne puisse pas être inquiété en cas d'exercice de l'action en réduction à l'encontre de la donation susvisée.

URBANISME

Que la note de renseignements d'urbanisme et tous les documents d'urbanisme qui seront délivrés ne révèlent l'existence d'aucune servitude susceptible de nuire à la valeur de l'immeuble vendu ou de le rendre impropre à sa destination.

OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par l'ACQUEREUR d'un permis de construire exprès purgé de tous recours pour la réalisation sur le BIEN objet de la présente convention de l'opération suivante :

Changement d'affectation du bâtiment pour construire une maison d'habitation d'une surface plancher de 250m² environ.

DELAI

Dépôt de la demande de permis de construire :

L'ACQUEREUR s'oblige à procéder au dépôt définitif de ladite demande de permis **dans les deux mois suivant la signature des présentes.**

Il devra en justifier au VENDEUR par la production d'une copie certifiée conforme du récépissé délivré par la commune, et ce dans les 15 jours du dépôt de la demande.

A défaut, la condition sera réputée réalisée pour l'application de la clause pénale ci-après, et le VENDEUR pourra reprendre sa pleine et entière liberté.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour l'ACQUEREUR de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables ;

MISE EN OEUVRE

I - Si la demande de permis ne reçoit aucune réponse de l'administration **au plus tard dans les trois mois suivant le dépôt de la demande de permis de construire**, la condition suspensive sera considérée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme nulles et non avenues sauf si l'ACQUEREUR décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition ;

II - Si le permis est accordé avant la fin de ce délai, l'ACQUEREUR s'engage à faire procéder sur le BIEN à l'affichage du permis de construire dans les QUINZE jours de la réception de celui-ci, et à justifier auprès du VENDEUR de la réception dudit permis par lettre recommandée et de l'affichage de celui-ci tant sur le BIEN qu'en Mairie par constat d'Huissier.

a - Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux dans les DEUX mois de son affichage tant en Mairie que sur le BIEN, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme nulles et non avenues sauf si l'ACQUEREUR décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours.

b - Si ce permis n'a pas fait l'objet d'un recours dans les délais sus indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

En conséquence, cette condition sera réputée réalisée par l'obtention ou la délivrance de l'arrêté de permis de construire purgé de tout recours **dans un délai de 3 mois à compter de l'obtention de l'autorisation.**

AUTORISATION DU VENDEUR

Le VENDEUR autorise dès ce jour l'ACQUEREUR à déposer toute demande de permis de construire.

DROIT DE PREEMPTION

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

SITUATION HYPOTHECAIRE - SURETE REELLE

Qu'un état hypothécaire hors formalité se rapportant à l'immeuble vendu qui sera requis par le notaire rédacteur, 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 **le 5 juin 2021.**

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

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DES PRESENTES

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 présente vente sera réalisée par ses héritiers ou ayants droit.

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

- soit de 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

CONTRAT D’AFFICHAGE

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

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois

	préfet		
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

L'ENSEMBLE IMMOBILIER ayant été construit avant le 1er janvier 1949, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé

publique pour lequel un constat de risque d'exposition au plomb doit être établi.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm², et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm², si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classer les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Concentration de plomb	Etat de conservation	Catégorie	Avertissement réglementaire
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.

Il est précisé que les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R.1321-2 et R.1321-3 du Code de la santé publique.

L'arrêté du 19 août 2011 identifiant la mission du diagnostiqueur exclut du constat de risque d'exposition au plomb la recherche de plomb dans les canalisations.

Aucun état relatif à la présence ou à l'absence de plomb n'a été établi.

Par suite, les dispositions du Code civil en matière de vices cachés sont portées à la connaissance des PARTIES :

Article 1641

« Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus. »

Article 1644

« Dans le cas des articles 1641 et 1643, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix.»

Article 1645

« Si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur. »

Article 1648 alinéa premier

« L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice. »

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande 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 1^{er} juillet 1997.

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** a fait l'objet d'un permis de construire délivré postérieurement au 30 juin 1997, dont une copie est annexée. Par suite, les dispositions susvisées n'ont pas vocation à s'appliquer aux présentes.

Termites

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Un état relatif à la présence de termites délivré par le **cabinet d'expertises DIAGAMTER le 20 octobre 2021** est annexé.

Les conclusions sont les suivantes : L'investigation menée n'a pas permis de repérer la présence de termites en activité ou des indices d'infestation de termites.

Mérules

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.

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois 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.

Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Les parties déclarent que le **BIEN** ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** ne possède pas d'installation intérieure d'électricité.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi, le **BIEN** entrant dans l'une des catégories d'exceptions prévues par l'article R 126-15 du Code de la construction et de l'habitation.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

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 (faible)**, 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.

Absence de déclaration 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.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Avertissement de l'acquéreur - détecteur de fumée

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 déclare en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque.

Logement décent

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.

Assainissement

Le PROMETTANT déclare que l'immeuble n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées à usage domestique.

Panneaux photovoltaïques

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

Dispositif de récupération des eaux de pluie

Le VENDEUR déclare que le BIEN n'est pas équipé d'un système de récupération et de distribution d'eaux de pluie.

Information sur la sécurité des piscines

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble vendu n'est pas équipé d'une piscine de plein air enterrée, 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.

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 du 3 janvier 1972.

REGULARISATION

Les présentes seront régularisées par acte authentique reçu par **Maître Claire NAPOLY-PUENTE, avec la participation de Maître TRILHA,** choisi d'un commun accord par les parties.

La 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 le **30 juin 2021**.

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 CINQ MILLE SIX CENTS EUROS (5 600,00 EUR) 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**.

Tous les versements doivent être effectués par virement sur le compte de l'Office Notarial (cf. RIB ci-après).

Relevé d'identité Bancaire										
	DRFIP MIDI PY ET HTE GARONNE 1 PLACE OCCITANE 31039 TOULOUSE CEDEX 9			Domiciliation :				SIEGE SOCIAL		
				Code Banque	Code Guichet	N° de compte		Clé RIB		
				40031	0001	0000278945A		67		
Cadre réservé au destinataire du relevé				Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)						
				FR61	4003	1000	0100	0027	8945	A67
SARL MAS & ASSOCIES – LES NOTAIRES COMPTE DCN 2 RUE CONDEAU 31200 TOULOUSE				Identifiant International de la Banque (BIC)						
				CDCGFRPPXXX						

STIPULATION DE PENALITE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes seraient remplies, et dans l'hypothèse où l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique ne satisfaisant pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de CINQ MILLE SIX CENTS EUROS (5 600,00 EUR) à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire, il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.

Sauf inexécution définitive, la peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.

La présente stipulation de pénalité ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

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.

DELAI DE RETRACTATION – LETTRE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE

Le projet de l'acquéreur étant destiné à de l'habitation, le présent acte 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 la ou les adresses :

Pour M. HIMACH : frederic.himach@gmail.com
 Pour MME. BRAME : louise.brame@hotmail.fr

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 SARL MAS ET ASSOCIES, les notaires, 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'**ACQUEREUR** 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.

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

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.
- 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.

DECLARATIONS DIVERSES

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

SUR L'ETAT

- 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 en contravention avec les règles d'urbanisme.

SUR L'ABSENCE DE RESTRICTION A 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.

SUR LES AVANTAGES FISCAUX LIES A LA LOCATION

Pour le cas où il aurait souscrit à un régime fiscal lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements, le **VENDEUR** déclare être parfaitement informé des conséquences fiscales attachées à son endroit par suite de la vente des locaux loués alors que l'engagement de louer pris vis-à-vis de l'administration serait toujours en cours, et en faire son affaire personnelle, de façon à ce que l'**ACQUEREUR** ne soit ni inquiété ni recherché.

DECLARATIONS DES PARTIES

Le **VENDEUR** et le l'**ACQUEREUR** déclarent :

Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.

Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.

Et n'être concernés :

- Par aucune mesure de protection.
- Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

Le tout sauf ce qui peut être spécifié aux présentes.

L'**ACQUEREUR** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

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 €)** 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. Précision étant ici faite que cette somme est incluse dans la provision de 300 euros.

POUVOIRS

Les parties confèrent à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;
- de dresser et signer tous actes nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

ELECTION DE DOMICILE

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

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du **BIEN**.

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://www.mediation.notaires.fr>.

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 rédacteur des présentes 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.

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.

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.

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.

Recueil de signature par Maitre TRILHA Laurent

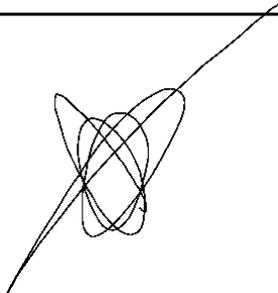
<p>M. Gilles Bernard Jean MAUMUS A signé A l'office de Me TRILHA Laurent Le 29 octobre 2021</p>	
---	--

<p>M. Gilles Bernard Jean MAUMUS, représentant de Mme Nadine Thérèse Françoise SERES A signé A l'office de Me TRILHA Laurent Le 29 octobre 2021</p>	
---	--

<p>M. Jean-François, Jacques, Guy MAUMUS A signé A l'office de Me TRILHA Laurent Le 29 octobre 2021</p>	
---	--

<p>et le notaire Me TRILHA Laurent A signé En son office L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN LE VINGT-NEUF OCTOBRE</p>	
--	--

Recueil de signature de Me NAPOLY-PUENTE CLAIRE

<p>Mme BRAME Louise, a signé à TOULOUSE le 29 octobre 2021</p>	
<p>M. HIMACH Frédéric a signé à TOULOUSE le 29 octobre 2021</p>	
<p>et le notaire Me NAPOLY-PUENTE CLAIRE a signé à TOULOUSE L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN LE VINGT NEUF OCTOBRE</p>	