

ENTRE LES SOUSSIGNES, respectivement dénommés le "VENDEUR" et "L'ACQUEREUR", dont l'état civil est établi ci-dessous (étant ici précisé qu'il y aura solidarité entre les personnes, ayant un intérêt commun, comprises sous chacun de ces vocables).

**ETAT CIVIL DU VENDEUR**

Monsieur Xavier, Eric, Cyril **BLANQUET**, technicien électronique, célibataire majeur, demeurant à PONTACQ (64530), 2 Chemin du Chateau de Sévignac.

N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.

Né à ALBI (81000), le 2 mai 1983.

De nationalité Française.

**ETAT CIVIL DE L'ACQUEREUR**

Monsieur Steven **PIESSE**, conseiller en vente, célibataire majeur, demeurant à TARBES (65000), 28 Rue du Portal d'Avant.

N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.

Né à MELUN (77000), le 5 février 1996.

De nationalité Française.

**PRESENCE ou REPRESENTATION**

Toutes les personnes identifiées ci-dessus sous les vocables "VENDEUR" ou "ACQUEREUR" sont présentes.

**INTERDICTION DE SUBSTITUER**

Il est expressément convenu que l'ACQUEREUR ne pourra :

- ni se substituer une personne physique ou morale de son choix,
- ni céder ses droits à qui que ce soit.

### **OBJET DU CONTRAT**

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.

### **DESIGNATION**

#### **COMMUNE DE RABASTENS DE BIGORRE (65140)**

Une maison à usage d'habitation située 12, Rue de la Concorde, comprenant

:

- au rez-de-chaussée : cuisine, séjour, WC,
- au premier étage : deux chambres, salle de bains,

Avec grange, abri, combles et greniers, le tout figurant au plan cadastral rénové de ladite commune ainsi qu'il suit :

Section	N°	Lieu-dit ou voie	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
D	416	12 RUE DE LA CONCORDE	SOL	0	01	15
D	418	12 RUE DE LA CONCORDE	SOL	0	03	32
<b>TOTAL</b>				<b>0</b>	<b>04</b>	<b>47</b>

### **BORNAGE**

Le VENDEUR déclare que ledit terrain n'a fait l'objet d'aucun bornage.

### **OBLIGATIONS DE GARDE ET D'ENTRETIEN DU VENDEUR**

Entre la date du présent acte et la date d'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR, l'immeuble objet des présentes demeurera sous la garde et possession du VENDEUR.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

#### **1) Eléments d'équipement**

Le VENDEUR s'engage à laisser dans l'immeuble objet des présentes tout ce qui est immeuble par destination ainsi que, sans que cette liste soit limitative et sous la seule réserve qu'ils existent, les biens ci-après désignés :

- les plaques de cheminées, les inserts ;
- les supports de tringles à rideau, s'ils sont scellés dans le mur ;
- les trumeaux, les dessus de radiateurs, les moquettes, les parquets ;
- les poignées de porte telles qu'elles existaient lors de la visite ;
- les portes, étagères et équipements de placard ;
- les abattants de water-closets ;
- les arbres, arbustes, plantes et fleurs en terre ;
- les bancs de pierres, les margelles de puits et les vasques en pierre ;
- les antennes extérieures de télévision et paraboles ;
- tout l'équipement sanitaire et l'équipement de chauffage ;
- les volets, persiennes, stores-bannes et leurs motorisations ;

- les motorisations de portail et de porte de garage ;
- l'adoucisseur d'eau ;
- les systèmes d'alarme.

Il est expressément convenu entre les parties que le VENDEUR laissera l'ACQUEREUR visiter les lieux juste avant la réitération des présentes par acte authentique pour s'assurer du respect des engagements qui précèdent, si ce dernier le désire.

## **2) Entretien - Réparation**

Jusqu'à l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR, le VENDEUR s'engage à

- ne pas apporter de quelque modification ;
- délivrer l'immeuble dans son état actuel ;
- conserver l'immeuble assuré ;
- maintenir en bon état de fonctionnement les équipements indispensables du BIEN vendu : chaudière, chauffe-eau, éviers, pompes de relevage ;
- laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules ;
- mettre hors-gel les installations en saison froide.

Il est ici rappelé aux parties l'importance de visiter à nouveau les lieux préalablement à la signature de la vente par acte authentique afin de constater l'absence de modifications apportées à l'IMMEUBLE et de vérifier qu'il est complètement libre de tout encombrants, et ce dans toutes les pièces et dans tous les éventuels locaux annexes ou extérieurs.

## **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 le présent acte ne deviendra définitif 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 notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par l'Office Notarial de RABASTENS DE BIGORRE.

En cas de pluralité d'ACQUEREURS, ils se donnent mutuellement mandat pour retirer la lettre recommandée qui va leur être adressée en suite des présentes.

Le délai de rétractation de dix jours ne commencera à courir qu'à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée notifiant le présent acte.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, la rétractation devra être :

- effectuée au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes à savoir

lettre recommandée électronique, acte extrajudiciaire, ou remise en mains propres contre récépissé ;

- et adressée à l'Office Notarial de RABASTENS DE BIGORRE.

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 du présent acte.

Il est en outre précisé qu'en application des dispositions du 1er alinéa de l'article L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, l'ACQUEREUR ne pourra effectuer aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit, pendant toute la durée du délai de dix jours au cours duquel il disposera de la faculté de se rétracter, sauf dispositions législatives expresses contraires.

Toutefois, conformément aux dispositions du 2ème alinéa de l'article L. 271-2 précité, le présent acte étant rédigé par l'Office Notarial de RABASTENS DE BIGORRE, 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.

#### **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, l'ACQUEREUR aura la propriété du bien vendu à compter du jour de la régularisation du présent acte 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.

#### **DESTINATION DE L'IMMEUBLE**

L'ACQUEREUR déclare que l'IMMEUBLE objet des présentes :

- est actuellement destiné à usage d'habitation.
- vouloir le destiner à usage d'habitation.

#### **CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

La vente est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment, sous celles suivantes que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

#### **1-) ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION - CONTENANCE**

L'IMMEUBLE est vendu dans son état actuel, sans garantie de la contenance indiquée, la différence avec celle réelle, même supérieure à un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR.

Le VENDEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

Pour le cas où le VENDEUR serait un professionnel de l'immobilier, la clause d'exonération des vices cachés ne pourra pas 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.

## **2-) SERVITUDES**

L'ACQUEREUR profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

### **DECLARATION DU VENDEUR :**

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'IMMEUBLE vendu, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

## **3-) ASSURANCES**

L'article L. 121-10 du Code des assurances dispose :

"En cas ... d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de ... l'acquéreur ...

Il est loisible, toutefois, ... à l'acquéreur de résilier le contrat".

- En cas de continuation de toutes assurances, l'ACQUEREUR en paiera les primes à leurs échéances à compter du jour du transfert de propriété.

- En cas de résiliation de toutes assurances, l'ACQUEREUR s'engage à en informer l'assureur du VENDEUR, par lettre recommandée.

Les parties précisent que l'ACQUEREUR a décidé de ne pas poursuivre l'assurance souscrite par le VENDEUR et s'engage à souscrire une assurance multirisques habitation couvrant l'immeuble vendu.

L'ACQUEREUR donne mandat au VENDEUR de procéder à la résiliation du ou des contrats d'assurance souscrits par ce dernier, dès la vente définitive.

## **4-) QUOTE-PART IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

L'ACQUEREUR acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE peut et pourra être assujéti, 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 de 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.

### **5-) ABONNEMENTS DIVERS**

Il fera son affaire personnelle à compter du même jour de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements à l'eau et à l'électricité.

En conséquence, l'ACQUEREUR est informé qu'il est subrogé purement et simplement dans les droits et obligations du VENDEUR à l'égard desdites sociétés (*ou : de ladite société*), résultant des contrats de distribution et de fourniture d'électricité et de gaz précités. Il fera son affaire personnelle de manière à ce que le VENDEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la continuation ou du renouvellement de tout nouveau contrat.

L'ACQUEREUR devra souscrire tous abonnements ou avenants à son nom avec les organismes ou compagnies fournisseurs, et il devra justifier du tout au VENDEUR, afin de permettre à ce dernier d'obtenir la résiliation des contrats, de dégager sa responsabilité et d'obtenir la restitution de dépôts de garantie versés à titre d'avance sur consommation.

### **6-) FRAIS - DROITS - EMOLUMENTS**

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte qui constatera la réalisation de la présente promesse de vente, et ceux des formalités qui y seront inhérentes, notamment frais de géomètre, de délivrance de certificats d'urbanisme, d'alignement, participations dans toutes les charges communes au Syndicat des copropriétaires s'il y a lieu et autres charges de toute nature auxquelles le bien promis pourra être assujéti. Il paiera également les frais de formalités afférents à la vente, au jour de sa réalisation ou dans l'avenir, pour la conservation des droits du VENDEUR, à l'exception de ceux éventuels de délivrance du bien vendu, de purge des hypothèques et des mainlevées et radiations, demeurant à la charge du VENDEUR.

### **7-) CONDITIONS SPECIALES - URBANISME**

Il sera subrogé, tant activement que passivement, dans tous les droits et obligations résultant tant à son profit qu'à sa charge, des stipulations de tout éventuel règlement de lotissement ou de zones (Z.A.D., Z.A.C....) et il en fera son affaire personnelle et les exécutera de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le VENDEUR, tant de la part de l'ACQUEREUR que de celle d'un tiers quelconque.

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

Le VENDEUR déclare :

- que la construction de l'IMMEUBLE objet des présentes a été achevée depuis plus de dix ans ;

- qu'il n'a réalisé depuis son acquisition ou au cours des dix années qui précèdent, aucuns travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L. 241-1 et L. 242-1 du Code des assurances.

En conséquence, il n'est pas soumis aux obligations résultant des dispositions du Code des assurances relatives à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

**REMBOURSEMENT DU PRORATA DE LA TAXE FONCIERE ET DE LA TAXE D'ENLEVEMENT DES ORDURES MENAGERES**

Par dérogation à ce qui a été indiqué ci-dessus sous le paragraphe des "Charges et Conditions", l'ACQUEREUR remboursera le jour de la signature de l'acte authentique de réalisation du présent acte au VENDEUR, qui en consentira quittance sans réserve, le prorata de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères en fixant ce jour-là, en accord avec le VENDEUR, le montant de ce prorata, lequel sera fixé en prenant notamment pour base de calcul le montant desdites taxes versé l'année précédente.

**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 poursuivre la réalisation de la vente.
- soit de se libérer totalement des engagements résultant du présent acte sans indemnité. En cas de versement de dépôt de garantie, celui-ci sera purement et simplement restitué.

**PRIX**

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **CENT TROIS MILLE EUROS (103000,00 EUR.)**.

Ce prix sera payable comptant par la comptabilité du ou des notaires le jour de la réitération des présentes par acte authentique, obligatoirement par virement bancaire (article L.112-6-1 du Code monétaire et financier), au profit du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente.

Les parties déclarent connaître les conséquences qui pourraient résulter d'un règlement entre VENDEUR et ACQUEREUR, en dehors de la comptabilité du notaire, de tout ou partie du prix avant la signature de l'acte authentique de vente, au regard notamment de l'exercice d'un éventuel droit de préemption ou d'une situation hypothécaire qui ne permettrait pas de désintéresser tous les créanciers hypothécaires du VENDEUR.

**PLAN DE FINANCEMENT**

Pour ordre il est rappelé les modalités de l'opération résultant de la réalisation du présent acte :

**COUT DE L'OPERATION EN CAS DE REALISATION**

- Prix de vente : 103.000,00 €
  
- Frais prévisionnels (sauf à parfaire ou à diminuer notamment en fonction des tarifs et droits en vigueur à ce jour) :
  - a) Acquisition, soit : 9.100,00 €

b) Prêt, soit :	mémoire
Montant total de l'opération	112.100,00 €

### **FINANCEMENT**

L'acquéreur déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la présente opération au moyen :

- de ses deniers personnels ou assimilés, à concurrence de 25.000,00 EUR.
- du ou des prêts énoncés, à concurrence du restant.

### **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 au service de la publicité foncière 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 d'un mois à compter de la date de la vente définitive, au service des impôts dont relève le domicile de ce dernier ; le tout conformément à l'article 150 VG, II-3° du Code général des impôts.

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

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

### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

Comme conditions déterminantes du présent acte, sans lesquelles l'ACQUEREUR n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

### **URBANISME**

Que le certificat ou la note de renseignements d'urbanisme et le certificat d'alignement et de voirie ne révèlent l'existence (par rapport à la situation actuelle ou aux déclarations du VENDEUR) d'aucune servitude susceptible de modifier notablement la configuration des lieux ou le proche environnement de

l'IMMEUBLE, de le déprécier gravement ou de le rendre impropre à la destination que l'ACQUEREUR envisage de lui donner.

### **PREEMPTION**

Que tous organismes ou collectivités publics ou privés et toutes personnes physiques et morales titulaires d'un droit de préemption et/ou de préférence renoncent à exercer ce droit.

Si le bénéficiaire d'un droit de préemption et/ou de préférence déclarait exercer son droit aux prix et conditions fixés au présent acte, VENDEUR et ACQUEREUR reconnaissent que le présent acte serait caduc, sans indemnité de part et d'autre.

Si le bénéficiaire d'un de ces droits de préemption décidait de faire valoir son droit, soit en discutant le prix ou les conditions de la vente, soit en exerçant son droit de préemption partiel, en application des textes ou conventions les régissant, les présentes deviendront caduques et les soussignés seront déliés, sans indemnité de part et d'autre, de leurs engagements réciproques. Dans ce cas, le VENDEUR aura alors le choix soit de retirer l'immeuble de la vente soit de prendre les accords que bon lui semblera avec le titulaire du droit de préemption, sans que l'ACQUEREUR puisse discuter la décision prise par le VENDEUR, ni inquiéter celui-ci à ce sujet.

Le notaire rédacteur des présentes a informé les parties des dispositions de l'article L. 213-2 du Code de l'urbanisme qui prévoit la possibilité pour le titulaire du droit de préemption urbain, de demander dans le délai de deux mois à compter de la réception de la déclaration d'intention d'aliéner, la communication de documents complémentaires ou la visite de l'IMMEUBLE.

Si, durant ce délai une demande de communication de documents est faite par le titulaire du droit de préemption urbain au VENDEUR ou à son notaire, le VENDEUR s'engage à remettre sans délai, les documents demandés au titulaire du droit de préemption urbain.

Le VENDEUR s'engage également à informer le l'ACQUEREUR de toute demande, émanant du titulaire du droit de préemption, de communication de documents complémentaires ou de visite de l'IMMEUBLE.

### **SERVITUDES - HYPOTHEQUES**

Que l'examen des titres et de l'état hypothécaire qui sera demandé ne révèle pas :

- L'existence de servitude conventionnelle ou légale à l'exception de celle qui aurait pu être déclarée au présent acte,
- L'existence d'hypothèques ou autres sûretés que le prix de la vente ne permettrait pas de rembourser intégralement en principal, intérêts et accessoires.

### **ACTION EN REDUCTION OU REVENDICATION**

- Que l'origine de propriété soit trentenaire et ne révèle aucune cause susceptible d'entraîner l'éviction de l'ACQUEREUR

### **CASIER JUDICIAIRE**

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention via l'Association pour le développement du service notarial (ADSN) d'une réponse négative sur le bulletin n° 2 (B2) extrait du casier judiciaire, conformément aux dispositions de l'article L 551-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Ce bulletin ne doit pas révéler de condamnation définitive à la peine d'interdiction d'achat sous peine de nullité des présentes aux seuls torts de l'acquéreur.

Dans le cas d'une réponse positive, l'acte de vente réitérant les présentes peut toutefois être signé si l'acquéreur atteste, dans l'acte de vente lui-même, que le bien est destiné à son occupation personnelle. Dans ce cas, l'acte de vente et l'attestation seront notifiés à l'administration fiscale par le notaire instrumentaire de l'acte.

### **PRET - PROTECTION DE L'EMPRUNTEUR**

L'ACQUEREUR déclare qu'il paiera le prix de la vente à l'aide d'un ou plusieurs prêts correspondant aux caractéristiques ci-après :

- Montant global maximum du ou des prêts envisagés : 103.000,00 euros ;
- Durée maximale : 25 ans ;
- Taux d'intérêt maximal hors frais de dossier, assurance et de garanties : 1,65 % l'an hors assurance.

Par suite, la présente convention est soumise à la condition suspensive d'obtention de ces prêts à ces conditions, d'ici le 17 Mai 2022 et selon les modalités ci-après définies, faute de quoi la condition suspensive sera considérée comme non réalisée.

Etant précisé que toute demande non conforme aux stipulations contractuelles visées ci-dessus entraînera la réalisation fictive de la condition au sens de l'article 1304-3 du Code civil qui dispose :

*« La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement »*

Etant précisé également, que l'obtention d'une offre de prêt à un taux supérieur au maximum fixé aux présentes fera défaillir la condition.

L'obtention d'une offre de prêt à un taux ou un montant inférieur ou égal au taux ou au montant fixé aux présentes ne fera pas défaillir la condition qui sera considérée comme réalisée.

Le ou les prêts seront considérés comme obtenus par la réception par le bénéficiaire des offres de prêts établies conformément aux dispositions des articles L. 313-1 et suivants du Code de la consommation et répondant aux conditions ci-dessus et l'agrément par les assureurs du ou des emprunteurs aux contrats obligatoires d'assurances collectives, liés à ces prêts.

L'ACQUEREUR devra notifier, au notaire désigné pour la rédaction de l'acte authentique, dans les huit jours de leur remise ou de leur réception, les offres à lui faites ou le refus opposé aux demandes de prêt.

Si l'ACQUEREUR veut renoncer à la condition suspensive ci-dessus stipulée, il devra notifier audit notaire, qu'il dispose désormais des sommes nécessaires pour payer le prix sans l'aide d'un prêt.

Cette notification devra contenir la mention manuscrite dans laquelle il reconnaîtra être informé que, s'il recourait néanmoins à un prêt, il ne pourrait pas se prévaloir dudit code.

**Observations étant ici faites en ce qui concerne le ou les prêts:**

- Que le refus du ou des prêts devra être justifié au moyen d'une lettre du ou des établissements bancaires ou de crédit adressée à l'ACQUEREUR et faisant ressortir de manière expresse le refus du ou des prêts. L'original de cette lettre devra être produit au notaire susnommé.

- Cependant, si le défaut d'obtention du ou des prêts résulte de la faute de l'ACQUEREUR, notamment s'il a négligé d'en faire la demande ou de donner les justifications utiles ou s'il a refusé, sans motif légitime, la ou les offres reçues, la somme ci-dessus versée restera acquise au VENDEUR en application de l'article 1304-3 du Code civil selon lequel « *La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement* ».

**DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE**

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique se trouve annexé au présent acte.

Conformément aux dispositions de l'article R. 271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis au VENDEUR l'attestation sur l'honneur ci-annexée certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L. 271-6 du Code susvisé et qu'il dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à sa prestation.

En ce qui concerne les diagnostics plomb, amiante et énergie (DPE), le notaire soussigné a vérifié que le diagnostiqueur personne physique disposait de la certification.

Le dossier de diagnostic technique comprend :

- le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du Code de la santé publique ;
- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du Code de la santé publique ;
- l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 124-24 du Code de la construction et de l'habitation ;
- le diagnostic de performance énergétique et, le cas échéant, l'audit énergétique prévus aux articles L. 126-26 et L. 126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- l'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation ;
- l'état des risques naturels et technologiques prévu au I de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement ;
- le document comportant l'indication de la situation du bien dans une zone définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes ainsi que les informations prévues au I de l'article L. 112-11 du Code de l'urbanisme (dans les zones

SP

concernées pour immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation).

L'ACQUEREUR reconnaît qu'il lui a également été remis en main propre dans le même temps et distinctement une copie des diagnostics susvisés.

### **VICES CACHES**

Du fait de la délivrance des différents diagnostics énumérés ci-dessus 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.

Le VENDEUR est informé qu'il ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés dans les cas suivants :

- en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières,

- en cas de réserves de toutes sortes incluses dans les diagnostics et notamment, en cas de parties non accessibles, non visitées, ou d'installation non alimentée, etc.

De ces différents documents, il résulte notamment :

### **SATURNISME**

Conformément aux dispositions de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique, un constat de risque d'exposition au plomb de moins d'un an, établi par le Cabinet SOLUTION DIAGNOSTIC, situé à TARBES (65000), 3 Rue Marie Saint Frai, le 18 Février 2022, est ci-annexé. A ce constat est annexée une notice d'information conforme aux dispositions de l'annexe 2 à l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

Ce constat fait apparaître la présence, dans l'immeuble objet de la présente vente, de facteurs de dégradation, au sens de l'article 8 de l'arrêté du 19 août 2011 susvisé.

Il est ici rappelé qu'aux termes de l'article L. 1334-9 du Code de la santé publique, si le constat, établi conformément à l'article L. 1334-6, met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté mentionné à l'article L. 1334-2, les diverses obligations suivantes pèsent sur le propriétaire de l'immeuble ou l'exploitant du local d'hébergement :

- il doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné, en leur remettant une copie du constat (Art. R. 1334-12 du Code de la santé publique) ;

- il doit procéder aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants.

- il doit tenir le constat 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.

### **AMIANTE**

L'immeuble ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er Juillet 1997, il entre dans le champ d'application des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

En conséquence et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-13 et R. 1334-15 du Code de la santé publique, un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante mentionnées à l'annexe 13-9 du même code doit être effectué.

L'état mentionnant la présence ou non de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante constitué du rapport de repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante, est ci-annexé.

Cet état a été établi par le Cabinet SOLUTION DIAGNOSTIC, susnommé, le 18 Février 2022.

### **TERMITES**

L'immeuble vendu est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L. 133-5 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites.

En application de l'article L. 133-6 du Code précité, un état relatif à la présence de termites datant de moins de six mois établi par le Cabinet SOLUTION DIAGNOSTIC, susnommé, le 18 Février 2022, est ci-annexé.

### **MERULE**

L'immeuble objet du présent acte n'est pas inclus dans une zone de présence d'un risque de mэрule prévue à l'article L. 131-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de mэрule dans l'immeuble, à ce jour ou dans le passé.

### **INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ**

L'immeuble vendu ne comporte aucune installation intérieure de gaz, en conséquence il n'y a pas lieu de produire l'état visé par l'article L. 134-9 du Code de la construction et de l'habitation.

### **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 une « zone à potentiel radon » définie par voie réglementaire.

Un état des risques réalisé depuis moins de six mois est ci-annexé.

Etant ici précisé qu'il appartient au VENDEUR conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement de vérifier préalablement à la vente définitive que l'état des risques annexé est à jour par rapport à celui de l'avant contrat sous peine d'encourir la résolution de la vente.

Ce contrôle s'effectue par la consultation du recueil des actes administratifs comme le préconise la cour de cassation 3ème chambre civile, dans son arrêt du 19 septembre 2019.

### **NUISANCES SONORES**

Le VENDEUR déclare que l'IMMEUBLE n'entre dans le champ d'application de l'article L. 112-11 du Code de l'urbanisme, en effet celui-ci n'est pas situé dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes.

### **DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

L'IMMEUBLE objet des présentes entre dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique (DPE) visé à l'article L. 126-26 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence, un diagnostic de performance énergétique établi par le Cabinet SOLUTION DIAGNOSTIC, susnommé, le 18 Février 2022, est ci-annexé.

Celui-ci a une durée de validité de dix ans, conformément aux dispositions de l'article D. 126-19 du même code.

Il est ici rappelé qu'aux termes de l'article L. 271-4-II in fine du Code de la construction et de l'habitation, seules les recommandations accompagnant le diagnostic de performance énergétique ont un caractère informatif, les autres dispositions du DPE étant quant à elles opposables.

Le VENDEUR déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification de l'IMMEUBLE objet des présentes de nature à affecter la validité de ce diagnostic n'est, à sa connaissance, intervenue.

Le VENDEUR entend être exonéré de la garantie des vices cachés et plus particulièrement des erreurs éventuelles pouvant exister au sein du diagnostic de performance énergétique, ce qui est expressément accepté par l'ACQUEREUR. Ce dernier ne pourra donc se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des informations fournies par le diagnostic, mais entend toutefois se réserver la possibilité de rechercher la responsabilité du diagnostiqueur.

Ledit BIEN étant classé F, il est considéré comme une « passoire énergétique ».

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné que ce classement aura une incidence s'il envisage de mettre l'IMMEUBLE en location, à savoir :

- Une interdiction de mise en location à compter du 1er janvier 2028, sauf si les travaux préconisés dans les recommandations contenues dans le DPE ont été effectués et ont permis d'atteindre, dans un nouveau DPE une classe énergétique plus performante ou égale à la classe E, sans augmenter la quantité d'émission de gaz à effet de serre liée à la quantité annuelle d'énergie estimée.

- Une interdiction d'augmenter les loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail, si l'IMMEUBLE est situé en « zone tendue » et la consommation en énergie primaire du logement est supérieure à 331 kWh par mètre carré et par an, conformément aux dispositions du décret n° 2020-1818 du 30 décembre 2020.

- De ne plus permettre au logement de satisfaire aux conditions de décence compte tenu d'une consommation en énergie primaire supérieure à 450 kWh par mètre carré et par an, (article 3 bis du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002).

### **INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE**

L'immeuble vendu comporte une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans.

En conséquence, conformément à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, un état de l'installation intérieure d'électricité datant de moins de trois ans établi par le Cabinet SOLUTION DIAGNOSTIC, susnommé, le 18 Février 2022, est ci-annexé.

Il résulte de ce document que l'installation intérieure d'électricité de l'immeuble vendu présente des anomalies.

Le vendeur déclare qu'il n'a pas à ce jour entrepris les travaux nécessaires à la mise en conformité de l'installation.

L'acquéreur déclare accepter d'en faire son affaire personnelle et renonce à exercer de ce chef quelque recours que ce soit à l'encontre du vendeur.

### **ASSAINISSEMENT**

Il existe un réseau public de collecte destiné à recevoir les eaux usées domestiques. Le vendeur a précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 1331-1 alinéa 1 du code de la santé publique, le raccordement de l'immeuble vendu à ce réseau avait été opéré.

Le vendeur a en outre déclaré qu'aucun déversement d'eaux usées autres que domestiques, sujet à autorisation du maire en vertu de l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique, ne s'effectue dans le réseau public de collecte.

Est demeuré ci-annexé un rapport de VEOLIA en date du 3 Mars 2022.

### **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.

### **REGLEMENTATION RELATIVE AUX DETECTEURS DE FUMEE NORMALISES**

Tout lieu d'habitation doit être équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé, installé et entretenu dans les conditions prévues par les articles R. 142-2 à R. 142-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Le VENDEUR déclare que le bien n'est actuellement pas équipé d'un détecteur de fumée conforme à la norme définie par décret en Conseil d'État.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été averti que l'obligation d'équipement de l'habitation incombe au propriétaire en vertu du texte précité et notamment de la conformité de l'installation avec les normes en vigueur.

### **CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- la base des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) ;
- la base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL) ;
- la base de données GEORISQUES ;
- la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Une copie des résultats de ces consultations est ci-annexée.

### **PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions des articles L. 541-1 et suivants du Code du patrimoine, relatives au régime de propriété du patrimoine archéologique qui prévoient :

- En ce qui concerne les biens archéologiques immobiliers :

\* Que par exception à l'article 552 du Code civil, les biens archéologiques immobiliers qui pourraient éventuellement être découverts sur son terrain appartiendraient à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations de fouilles archéologiques ou en cas de découverte fortuite.

\* Que l'Etat versera au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien.

\* Que si le bien est découvert fortuitement et qu'il donne lieu à une exploitation, l'exploitant devra verser à l'inventeur une indemnité forfaitaire ou, à défaut, intéresser ce dernier au résultat de l'exploitation du bien. L'indemnité forfaitaire et l'intéressement étant calculés en relation avec l'intérêt archéologique de la découverte.

- En ce qui concerne les biens archéologiques mobiliers :

\* Que par exception aux articles 552 et 716 du Code civil, les biens archéologiques mobiliers qui pourraient éventuellement être découverts sur son terrain appartiendraient à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations de fouilles archéologiques ou en cas de découverte fortuite, à compter de la reconnaissance de l'intérêt scientifique justifiant leur conservation.

\* Que si les biens archéologiques mobiliers mis au jour constituent un ensemble cohérent dont l'intérêt scientifique justifie la conservation dans son intégrité, l'autorité administrative en fera sa reconnaissance et la notifiera au propriétaire.

\* Que toute aliénation à titre onéreux ou gratuit d'un bien archéologique mobilier ou d'un ensemble, ainsi que toute division par lot ou pièce d'un tel ensemble, est soumise à déclaration préalable auprès des services de l'Etat chargés de l'archéologie.

### ENVIRONNEMENT

L'article L. 514-20 du Code de l'environnement, dispose :

"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, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

Il résulte également de l'article L.512-18 du Code de l'environnement, savoir :

" l'exploitant d'une installation classée relevant des catégories visées à l'article L.516-1 est tenu de mettre à jour à chaque changement notable des conditions d'exploitation un état de la pollution des sols sur lesquels est sise l'installation. Cet état est transmis par l'exploitant au préfet, au maire de la commune concernée et, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme concerné ainsi qu'au propriétaire du terrain sur lequel est sise l'installation. Le dernier état réalisé est joint à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente des terrains sur lesquels est sise l'installation classée. "

A cet égard le VENDEUR déclare :

- Que le terrain vendu n'a jamais supporté une exploitation soumise à déclaration ou à autorisation dans le cadre des lois relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

- Qu'à sa connaissance le sous-sol du terrain n'a subi aucune pollution.

### REGULARISATION

Le présent acte sera régularisé par acte authentique reçu par l'Office Notarial de RABASTENS DE BIGORRE, 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 ou d'une partie 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 17 Juin 2022.

Pour le cas où le notaire chargé de cette régularisation n'aurait pas, à cette date, reçu toutes les pièces administratives nécessaires à la passation de l'acte de vente (notamment si les divers droits de préemption n'étaient pas à cette date entièrement purgés) ni reçu le ou les éventuels dossiers de prêts, la durée du présent compromis serait prorogée de quinze jours après la réception par ce dernier de la dernière des pièces nécessaires à la passation de l'acte, sans pouvoir excéder le 1<sup>er</sup> Juillet 2022.

### **VERSEMENT DU DEPOT DE GARANTIE**

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, l'ACQUEREUR s'engage à verser à l'Office Notarial de RABASTENS DE BIGORRE, dans les huit jours des présentes, la somme non productive d'intérêts de CINQ MILLE CENT CINQUANTE EUROS (5.150,00 EUR.), à titre de dépôt de garantie. Le notaire susnommé, chargé de la régularisation de la présente vente, conservera cette somme 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.

Conformément à l'article 1225 du Code civil, les parties conviennent que les présentes seront résolues de plein droit et sans intervention préalable du juge en cas d'absence de versement du dépôt de garantie à la date convenue.

La résolution sera acquise de plein droit et sans formalité ni mise en demeure, par le seul fait de la volonté du VENDEUR de s'en prévaloir après constatation du défaut de provision totale ou partielle du virement avant la date convenue.

LE VENDEUR pourra toujours renoncer à invoquer cette résolution de plein droit.

A l'inverse, L'ACQUEREUR ne pourra jamais invoquer le défaut de paiement ou le paiement tardif du dépôt de garantie pour se soustraire à ses obligations.

I. - Cette somme viendra en déduction du prix et des frais de l'acte dus par L'ACQUEREUR, lors de l'établissement de l'acte authentique, s'il a lieu, ou sera restituée à L'ACQUEREUR si au jour fixé pour cet établissement, l'une quelconque des conditions suspensives prévues n'était pas réalisée.

II. - En cas de réalisation des conditions suspensives ci-dessus, même après la date fixée pour l'établissement de l'acte authentique, si pour une raison quelconque L'ACQUEREUR ne pouvait pas ou ne voulait pas passer cet acte et/ou payer le prix et les frais, le VENDEUR pourra :

- soit tenir le présent accord pour nul et non avenü quinze jours après une sommation de passer l'acte authentique, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier ; dans ce cas, les parties seront alors déliées de tous engagements résultant des présentes conventions, et le dépôt de garantie ci-

dessus versé sera acquis définitivement au VENDEUR, à titre d'indemnité d'immobilisation.

- soit poursuivre L'ACQUEREUR en constatation judiciaire de la vente, la somme versée à titre de garantie venant en déduction du prix de vente.

III. - Si LE VENDEUR se refusait à passer l'acte dans les délais impartis malgré sommation à lui faite, L'ACQUEREUR pourrait l'y contraindre par voie judiciaire, mais il devra faire connaître ses intentions et engager à cet effet la procédure dans les trois mois à peine de forclusion.

### **CLAUSE PENALE**

Si l'une des parties ne veut ou ne peut réitérer le présent acte par acte authentique, bien que les conditions suspensives soient réalisées, elle sera redevable envers l'autre, d'une indemnité d'ores et déjà fixée à titre de clause pénale à la somme de DIX MILLE TROIS CENTS EUROS (10.300,00 EUR.), conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

Etant ici précisé que la présente clause n'emporte pas novation et que chacune des parties aura la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

Observation étant ici faite qu'aux termes du second alinéa de l'article 1231-5 du Code civil ci-après littéralement rapportés :

*"Néanmoins, le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la pénalité ainsi convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire."*

### **INTERDICTIONS AU VENDEUR**

Pendant le temps qui précédera l'acte authentique de réalisation du présent acte, 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 devant régulariser le présent acte 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.

### **RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE**

Les soussignés reconnaissent avoir été avertis par le notaire susnommé de l'intérêt qu'ils ont à faire publier le présent accord au service de la publicité

foncière afin de le rendre opposable aux tiers. Ils déclarent, cependant, renoncer expressément à cette formalité et déchargent le notaire de toutes responsabilités à cet égard.

### **AVERTISSEMENT SUR LE CARACTERE SOUS SEING PRIVE DU PRESENT ACTE**

Le notaire rédacteur des présentes rappelle aux parties que le présent avant contrat ne revêt pas de caractère authentique et ne présente donc aucune des caractéristiques de ce dernier. (Date certaine, force probante et force exécutoire.)

De ce fait il ne pourra, en l'état, être publié au service de la publicité foncière dans l'hypothèse où l'une ou l'autre des parties ne voudrait ou ne pourrait plus régulariser l'acte définitif de vente.

La défaillance de l'une ou l'autre des parties devra alors être constatée par un procès-verbal authentique auquel sera annexé le présent acte, avant d'être publié au service de la publicité foncière, dans l'attente d'une éventuelle décision judiciaire.

Cependant, cet avant contrat pourra tout de même être enregistré volontairement par les parties afin d'obtenir date certaine en vertu de l'article 1377 du code civil.

### **NEGOCIATION IMMOBILIERE**

Les parties reconnaissent expressément que la présente vente a été négociée par l'intermédiaire de l'Agence ABAFIM situé à TARBES (65000), 16 Avenue de la Marne, suivant mandat qui lui a été donné par le VENDEUR, portant le numéro AF24137 et de son avenant en date du 16 Février 2022.

Conformément au mandat visé ci-dessus, le VENDEUR s'oblige à verser à ladite agence, la somme de DIX MILLE EUROS (10.000,00 EUR.) T.V.A. incluse, en rémunération des frais et démarches effectués pour son compte. Cette somme ne sera exigible qu'au jour de la signature du contrat de vente définitif par acte authentique entre les parties comparantes, après la réalisation de toutes les conditions suspensives stipulées au présent avant-contrat et en l'absence de toute faculté de dédit.

### **DECLARATIONS**

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

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent confirmer les énonciations figurant en tête du présent acte 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 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,
- Ils ne font pas et ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un dispositif de traitement du surendettement des particuliers.

**NOTIFICATION PAR LETTRE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE**

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR demandent expressément au notaire soussigné et l'autorisent en tant que de besoin, à leur faire parvenir toutes notifications utiles et nécessaires concernant la présente opération, par lettre recommandée électronique adressée par courrier électronique à l'adresse suivante :

En ce qui concerne l'ACQUEREUR :

**steven.piesse@outlook.fr**

A cette fin, ils déclarent chacun en ce qui le concerne :

- disposer de tous les moyens informatiques lui permettant de recevoir une lettre recommandée électronique adressée par courrier électronique,
- s'obliger à communiquer au notaire soussigné tout changement d'adresse électronique de son compte, pendant la durée de traitement du présent dossier,
- qu'il est seul à avoir accès aux messages électroniques reçus sur la ou les adresses visées ci-dessus,
- s'engager à communiquer au notaire soussigné toutes difficultés, tous piratages, perte ou usage abusif de sa boîte de messagerie électronique,
- être informé que conformément aux dispositions de l'article R. 53-3 du Code des postes et communications électroniques, il recevra de la part de la société chargée de l'acheminement de la lettre recommandée électronique, un premier courrier électronique l'informant « qu'une lettre recommandée électronique va lui être envoyée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, de l'accepter ou de la refuser. »

Il est ici précisé par le notaire soussigné que :

- l'acheminement grâce auquel sera transmise la lettre recommandée électronique a obtenu la qualification eIDAS délivrée par l'Agence nationale de la sécurité des systèmes d'information (ANSSI) garantissant ainsi la fiabilité de la lettre recommandée électronique envoyée,
- le procédé d'horodatage utilisé est réalisé par un prestataire qualifié et répondant aux exigences légales assurant un horodatage fiable et sécurisé,
- la rematérialisation sous format papier, du courrier électronique envoyé est possible dans l'hypothèse où ils le demanderaient.

**2/- Concernant l'IMMEUBLE**

Le VENDEUR déclare sous sa responsabilité, concernant l'IMMEUBLE objet des présentes :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation,
- qu'il est libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits de l'ACQUEREUR.
- Qu'il ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux.

- Qu'il n'a pas fait de sa part, l'objet de travaux modifiant son aspect extérieur ;

- Que sa destination n'a pas été modifiée en contravention des dispositions légales.

- Que sa consistance n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés.

- Qu'il a été construit et achevé dans sa totalité depuis plus de dix ans, ainsi qu'il résulte des titres de propriété.

- Qu'à sa connaissance aucune construction ou rénovation ni qu'aucune réalisation d'éléments constitutifs d'ouvrage ou équipement indissociable de cet ouvrage n'ont été réalisées sur cet immeuble depuis moins de dix ans, le tout au sens des articles 1792 et suivants du Code civil.

Il déclare en outre, n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat.

L'ACQUEREUR déclare ne pas avoir connaissance d'une précédente vente ou d'un précédent avant-contrat.

#### **DEVOIR D'INFORMATION - ARTICLE 1112-1 DU CODE CIVIL**

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

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

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

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

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

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

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

Parfaitement informés de cette obligation par le notaire rédacteur, VENDEUR et ACQUEREUR déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

#### **DEVOIR DE CONFIDENTIALITE**

Il résulte de l'article 1112-2 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

*« Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun. »*

A ce titre, les parties conviennent que les informations obtenues à l'occasion des négociations du présent contrat doivent rester confidentielles à l'exception de celles nécessaires à son exécution.

#### **PACTE DE PREFERENCE - ACTION INTERROGATOIRE**

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence.

Si malgré cette déclaration, il est révélé l'existence d'un pacte de préférence, le notaire soussigné informe les parties qu'en vertu de l'ordonnance 2016-131 du 10 février 2016, un tiers et notamment l'ACQUEREUR pourra demander, à compter du 1er octobre 2016 (date d'entrée en vigueur de ladite ordonnance), au bénéficiaire du pacte de préférence, de confirmer l'existence de ce pacte et s'il entend s'en prévaloir.

Cette demande doit être effectuée par écrit et le tiers doit fixer un délai raisonnable au bénéficiaire du pacte pour répondre à sa demande. Cet écrit doit en outre mentionner qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire ne pourra plus solliciter du juge sa substitution dans le contrat conclu avec le tiers ou agir en nullité.

Le tout ainsi qu'il résulte des nouvelles dispositions de l'article 1123 alinéas 3 et 4 du Code civil.

#### **NEGOCIATION DU CONTRAT ENTRE LES PARTIES**

L'ensemble des clauses du présent contrat a fait l'objet d'une négociation entre les parties, et prend en considération les obligations réciproques souscrites au sein des présentes.

#### **INFORMATION CONCERNANT L'ACTION EN NULLITE RELATIVE**

Si pour une raison quelconque, une personne titulaire d'une action en nullité relative telle que définie à l'article 1179 du Code civil, envisageait de l'exercer, il pourrait y être remédié :

- Soit par la signature d'un acte aux termes duquel celui qui peut se prévaloir de la nullité y renonce conformément aux dispositions de l'article 1182 du Code civil,
- Soit par la mise en œuvre de l'action interrogatoire de l'article 1183 du Code civil.

#### **CADUCITE - ARTICLE 1186 CODE CIVIL**

Il résulte des dispositions de l'article 1186 du Code civil :

« Un contrat valablement formé devient caduc si l'un de ses éléments essentiels disparaît.

Lorsque l'exécution de plusieurs contrats est nécessaire à la réalisation d'une même opération et que l'un d'eux disparaît, sont caducs les contrats dont l'exécution est rendue impossible par cette disparition et ceux pour lesquels l'exécution du contrat disparu était une condition déterminante du consentement d'une partie.

La caducité n'intervient toutefois que si le contractant contre lequel elle est invoquée connaissait l'existence de l'opération d'ensemble lorsqu'il a donné son consentement. »

En ce qui concerne les conventions interdépendantes, les parties décident de déroger aux dispositions de l'alinéa 2 dudit article.

Ainsi, sauf cas d'indivisibilité légale d'ordre public ou bien encore ce qui est prévu aux conditions suspensives ci-dessus, et lorsque plusieurs contrats sont nécessaires à la réalisation d'une même opération et que l'un d'eux disparaît, les parties ne pourront pas se prévaloir d'une indivisibilité de plusieurs contrats nécessaires à la réalisation d'une même opération, pour demander la caducité des contrats dont l'exécution est rendue impossible.

### **FRAIS**

L'ACQUEREUR supportera tous les frais, droits et honoraires de l'acte authentique de réalisation et de ses suites.

### **FRAIS DE REDACTION DU PRESENT ACTE**

A cet effet, l'ACQUEREUR s'oblige à verser dans les huit jours des présentes, la somme de TROIS CENTS EUROS (300,00 EUR) à valoir sur les frais, droits et émoluments de l'acte notarié.

Etant ici précisé que pour le cas où la vente ne se réaliserait pas, cette somme resterait acquise au notaire soussigné en rémunération du travail effectué au titre du présent avant-contrat.

En cas de réitération des présentes par acte authentique, cette somme est destinée à constituer une provision sur les frais d'acte et sur les débours qui vont être engagés au titre des demandes de pièces.

### **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'entière exécution du présent acte, les parties font élection de domicile en l'étude de RABASTENS DE BIGORRE, chargé de recevoir l'acte authentique.

Fait en un seul exemplaire original sur VINGT-QUATRE pages.

Conformément aux dispositions du 1er alinéa de l'article 1375 du Code civil, les parties sont convenues de remettre au notaire rédacteur des présentes, constitué tiers dépositaire, l'unique exemplaire du présent acte.

A RABASTENS DE BIGORRE

Le 17 Mars 2022

Bon pour vente



Bon pour achat

