

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN
LE DIX NOVEMBRE

Maître Aurélien FOURNIÉ, notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle 'SCP Jean-Claude ARAGON, Eric FOURNIÉ, Guillaume TOUSSAINT et Aurélien FOURNIE, notaires associés' titulaire d'un office notarial dont le siège est à CASTELNAU D'ESTRETEFONDS (Haute-Garonne), 44, Grande Rue,

A RECU le présent acte authentique électronique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : PROMESSE DE VENTE.

Dans un but de simplification :

- 'LE PROMETTANT' désignera le ou les promettants qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois ;

- 'LE BENEFICIAIRE' désignera le ou les bénéficiaires qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois ;

- « LE BIEN » désignera l'immeuble objet des présentes.

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROMETTANT

Monsieur Alain Georges de BACKER , agriculteur maraicher, et Madame Marion Renée RAMPELBERGH , agricultrice maraichère,, demeurant ensemble à PUYLAURENS (Tarn) Le Tsuc.

Nés

Monsieur Alain de BACKER à HAL (BELGIQUE) le 10 août 1964.

Madame Marion RAMPELBERGH à SAINT JOSSE TEN NOODE (BELGIQUE) le 25 janvier 1963.

Mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître VAN CAMPENHOUT notaire à ANDERLECHT le 8

décembre 2011 préalable à leur union célébrée à la Mairie de BRAINE LE CHATEAU (BELGIQUE) le 24 décembre 2011.

Ce régime non modifié. Déclarant avoir aux termes de leur contrat de mariage et par application de l'article 3 de la Convention de la Haye du 14 mars 1978 sur la loi applicable aux régimes matrimoniaux, désigné comme loi applicable à leur régime matrimonial, la loi belge, et plus particulièrement le régime de la séparation de biens.

les époux ont choisi la loi belge et plus particulièrement le régime de la séparation de biens.

Monsieur Alain de BACKER de nationalité BELGE.
Madame Marion RAMPENBERGH de nationalité BELGE.

Ayant la qualité de 'Résidents' au sens de la réglementation fiscale.

BÉNÉFICIAIRE

Monsieur Darren Rodney GEORGE, électricien, et Madame Phillipa Louise BULL, Directrice de projet,, demeurant ensemble à EASTLEIGH Purrwood Lordwood Highbridge - Hampshire SO50 6HR.

Nés

Monsieur Darren GEORGE à WINCHESTER (ROYAUME-UNI) le 27 septembre 1971.

Madame Phillipa BULL à SHOREHAM BY SEA (ROYAUME-UNI) le 2 mai 1974.

Les époux mariés sous le régime britannique assimilé au régime français de la séparation de biens suite à leur union célébrée à AMPFIELD (ROYAUME-UNI) le 23 avril 2005.

Ce régime non modifié.

Monsieur Darren GEORGE de nationalité Britannique

Madame Phillipa BULL de nationalité Britannique

Ayant la qualité de 'Non-résidents' au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE – REPRESENTATION

Monsieur Alain de BACKER et Madame Marion de BACKER sont ici présents.

Monsieur Darren GEORGE et Madame Phillipa GEORGE sont ici représentés par Monsieur Laurent BOUNET en vertu d'une procuration sous signature privée en date à WINCHESTER du 5 novembre 2021 demeurée ci-annexée.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

CESSION DE CONTRAT

La présente promesse de vente étant consentie par le PROMETTANT en considération de la personne du BÉNÉFICIAIRE, celui-ci n'aura pas la possibilité d'en céder le bénéfice à une tierce personne.

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Par ces présentes, LE PROMETTANT promet de vendre et par suite confère d'une manière ferme et définitive au BENEFICIAIRE, la faculté d'acquérir si bon lui semble, aux conditions et délais ci-après fixés, LE BIEN dont la désignation suit, que LE BENEFICIAIRE déclare bien connaître.

En conséquence, LE PROMETTANT s'interdit pendant toute la durée de validité de la présente promesse de rétracter son engagement de vendre. Il s'interdit à ce titre de démonter et d'emporter tous éléments ayant la qualification d'immeubles par destination, notamment glaces scellées dans les murs, cheminées et leurs inserts, robinetterie, sanitaires (lavabo, baignoire, WC) ainsi que revêtements de sol, douilles électriques, portes, poignées de porte.

LE BENEFICIAIRE accepte cette promesse en tant que telle. Il aura la faculté d'en demander ou non la réalisation.

Il est expressément convenu que, faute par LE BENEFICIAIRE d'avoir réalisé l'acquisition dans les formes et délais fixés, il sera déchu du droit d'exiger la réalisation de la présente promesse, celle-ci étant considérée comme nulle et non avenue, sauf, s'il y a lieu, les effets de la clause 'INDEMNITE D'IMMOBILISATION' ci-après, LE PROMETTANT recouvrant par l'échéance du terme son entière liberté.

DUREE DE LA PROMESSE

La présente promesse de vente est consentie pour un délai expirant à 16 heures, le 28 février 2022. A défaut de réalisation de la promesse au plus tard à cette date et selon l'une des modalités ci-après prévue au § « REALISATION DE LA PROMESSE DE VENTE », le BENEFICIAIRE sera déchu de tout droit et les présentes seront frappées de caducité sans préjudice de l'application des clauses et stipulations qui pourraient être contenues ci-après à l'éventuel § « INDEMNITE FORFAITAIRE D'IMMOBILISATION ».

PROROGATION

Si sept jours avant la date ci-dessus fixée, le notaire rédacteur n'a pas eu communication :

- d'une origine de propriété régulière et au moins trentenaire remontant à un titre translatif et permettant de transférer un droit incommutable au BENEFICIAIRE comprenant, le cas échéant, les documents qui s'y rattachent et notamment le règlement de copropriété avec le ou les éventuels cahiers des charges ;
- d'un renseignement hypothécaire hors formalité requis du chef du PROMETTANT et des précédents propriétaires, suffisant à justifier de la situation hypothécaire durant une période de trente ans ;
- d'une note de renseignements d'urbanisme prévue par la circulaire numéro 13410*01 du 11 septembre 2007 ;
- de la justification de la purge de tout droit de préemption ;

La durée de la présente promesse de vente sera prorogée de plein droit pour expirer une semaine à partir de la date où la dernière de ces pièces aura été communiquée au notaire rédacteur sans pouvoir excéder un délai de un mois de la durée ci-dessus fixée.

DESIGNATION

I – IMMEUBLE

Sur la commune de PUYLAURENS (Tarn) Le Tsuc .

Une propriété avec terres agricoles, maison d'habitation et annexes. Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
B	410	DREUILHE		13	32
B	425	DREUILHE		21	50
B	427	DREUILHE		08	20
B	429	DREUILHE		05	36
B	491	DREUILHE		29	80
B	495	DREUILHE		21	10
B	496	DREUILHE		03	20
B	499	DREUILHE		03	90
B	503	DREUILHE		07	80
B	505	DREUILHE		12	65
B	506	DREUILHE		45	30
B	507	DREUILHE		25	14
B	510	DREUILHE		29	10
B	513	LES CAYROUS		16	60
B	514	LES CAYROUS		25	60
B	515	LES CAYROUS		28	90
B	516	LES CAYROUS		15	20
B	517	LES CAYROUS		42	61
B	519	LES CAYROUS		13	59
B	520	LES CAYROUS		11	56
B	521	LES CAYROUS		01	70
B	522	LES CAYROUS	1	47	20
B	523	LES CAYROUS		11	76
B	526	LES CAYROUS		60	30
B	527	LES CAYROUS		46	40
B	528	LES CAYROUS		12	82
B	529	LES CAYROUS		44	50
B	530	LES CAYROUS		12	30
B	533	LES CAYROUS		46	30
B	534	LES CAYROUS		54	00
B	535	LES CAYROUS	1	17	00
B	536	LES CAYROUS		54	20
B	537	LES CAYROUS		13	60
B	538	LES CAYROUS			72
B	540	LES CAYROUS		42	60
B	543	LES CAYROUS		19	76
B	545	LES CAYROUS		09	17
B	546	LES CAYROUS		12	05
B	548	LES CAYROUS		24	29
B	895	PUECH AURIOL		11	62
B	1100	LE TSUC		48	60
B	1101	LE TSUC		29	00

B	1102	LE TSUC		73	60
B	1103	LE TSUC		04	02
B	1104	LE TSUC		46	60
B	1105	LE TSUC		13	17
Contenance totale				13	37 71

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve et tel qu'il figure sur le plan demeuré ci-annexé.

Sur la commune de PUYLAURENS (Tarn) Le Tsuc .

Une surface de 19a59ca à prendre sur une parcelle de plus grande importance (bien non délimité) cadastrée :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
B	246	Le Tsuc			29	35

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve et tel qu'il figure sur le plan demeuré ci-annexé.

Sur la commune de SEMALENS (Tarn) Drulhe .

Des parcelles en nature de terres

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
B	217	DRULHE		12	30
B	221	DRULHE		63	50
B	224	DRULHE		15	96
B	225	DRULHE		20	22
B	228	DRULHE		17	10
B	232	DRULHE		10	30
B	233	DRULHE		11	00
B	234	DRULHE		16	80
B	235	DRULHE		37	30
B	237	DRULHE		09	40
Contenance totale			2	13	88

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve et tel qu'il figure sur le plan demeuré ci-annexé.

II – MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les biens meubles garnissant LE BIEN, décrits article par article en un inventaire qui demeurera ci-annexé, après avoir été certifié sincère et véritable par les parties, lesdits meubles dans l'état dans lequel ils se trouvent, sans pouvoir élever aucune garantie ou diminution du prix, ni exercer aucun recours ni répétition quelconques contre l'ancien propriétaire notamment en raison du mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou de vétusté.

EFFET RELATIF

Le PROMETTANT déclare être seul propriétaire du BIEN présentement vendu en vertu de :

Acquisition suivant acte reçu par Maître CHALLEIL, Notaire à CASTRES le 23 mai 2019 dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de CASTRES 2.

DESTINATION

Le PROMETTANT déclare que les locaux sont à usage d'habitation.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le transfert de propriété n'aura lieu qu'à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, le PROMETTANT s'obligeant à rendre pour cette date le BIEN libre de toute occupation, et à le débarrasser pour cette date de tous meubles et objets mobiliers quelconques s'il y a lieu, à l'exception de ceux compris dans la vente.

OCCUPATION ANTERIEURE

Le PROMETTANT déclare que le bien est actuellement libre de toute occupation ou location de personne et qu'il n'a jamais délivré de congé à un locataire.

NATURE ET QUOTITE

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS VENDUS

LES BIENS objets des présentes
appartiennent à :

Monsieur Alain de BACKER à concurrence de la moitié en pleine propriété,
Madame Marion de BACKER à concurrence de la moitié en pleine propriété.

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS ACQUIS

LE BIEN objet des présentes sis à PUYLAURENS (Tarn) Le Tsuc est acquis par Monsieur Darren GEORGE à concurrence de la moitié en pleine propriété, Madame Phillipa GEORGE à concurrence de la moitié en pleine propriété.

PRIX - PAIEMENT DU PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de SEPT CENT MILLE EUROS (700.000,00 €) s'appliquant :

1° / **Aux biens immobiliers**, à concurrence de SIX CENT QUATRE VINGT ONZE MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-QUINZE EUROS (691.995,00 €).

2° / **Aux meubles et objets mobiliers** à concurrence de HUIT MILLE CINQ EUROS (8.005,00 €).

Ce prix sera payable comptant en totalité au jour de l'acte authentique de vente, au moyen d'un virement à l'ordre du notaire rédacteur de l'acte.

Le notaire soussigné a informé les parties des conséquences qui pourraient résulter d'un règlement entre LE PROMETTANT et LE BENEFICIAIRE, 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 PROMETTANT.

COUT GLOBAL DE L'OPERATION

Le coût global de l'opération objet des présentes est détaillé ci-dessous :

Rappel du prix SEPT CENT MILLE EUROS (700.000,00 €)

Auquel il y a lieu d'ajouter :

- Les frais de l'acte de vente d'environ 49.800,00 €

Total égal à 749.800,00 €

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été informé que les frais ci-dessus indiqués, le sont à titre provisionnel et sous réserve qu'avant la levée d'option, les droits de mutation à titre onéreux n'aient pas augmenté.

PLAN DE FINANCEMENT

Le BENEFICIAIRE déclare avoir l'intention de financer cette somme au moyen de ses deniers personnels ou assimilés.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Préalablement à la stipulation de conditions suspensives, il est ici rappelé le texte des articles 1304-2, 1304-3, 1304-4, 1304-5 et 1304-6 du Code Civil relatifs aux obligations conditionnelles :

Article 1304-2

« Est nulle l'obligation contractée sous une condition dont la réalisation dépend de la seule volonté du débiteur. Cette nullité ne peut être invoquée lorsque l'obligation a été exécutée en connaissance de cause. »

Article 1304-3

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

La condition résolutoire est réputée défaillie si son accomplissement a été provoqué par la partie qui y avait intérêt. »

Article 1304-4

« Une partie est libre de renoncer à la condition stipulée dans son intérêt exclusif, tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. »

Article 1304-5

« Avant que la condition suspensive ne soit accomplie, le débiteur doit s'abstenir de tout acte qui empêcherait la bonne exécution de l'obligation ; le créancier peut accomplir tout acte conservatoire et attaquer les actes du débiteur accomplis en fraude de ses droits.

Ce qui a été payé peut être répété tant que la condition suspensive ne s'est pas accomplie. »

Article 1304-6

« L'obligation devient pure et simple à compter de l'accomplissement de la condition suspensive.

Toutefois, les parties peuvent prévoir que l'accomplissement de la condition rétroagira au jour du contrat. La chose, objet de l'obligation, n'en demeure pas moins aux risques du débiteur, qui en conserve l'administration et a droit aux fruits jusqu'à l'accomplissement de la condition.

En cas de défaillance de la condition suspensive, l'obligation est réputée n'avoir jamais existé. »

I - CONDITIONS SUSPENSIVES EN FAVEUR DU BENEFCIAIRE SEUL

RENONCIATION À LA CONDITION SUSPENSIVE LIÉE À L'OBTENTION D'UN CRÉDIT

Le BENEFCIAIRE déclare ne pas vouloir recourir à un prêt régi par les dispositions des articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation pour financer la vente objet des présentes, et reconnaît avoir été informé que, s'il devait néanmoins recourir à un prêt, il ne pourrait plus se prévaloir du défaut d'obtention de ce prêt pour demander l'annulation de la vente et le remboursement des sommes versées ou de différer l'exécution du présent contrat.

Urbanisme

La présente convention est soumise à la condition suspensive stipulée en faveur du seul BENEFCIAIRE que le certificat ou la note de renseignements d'urbanisme et le certificat d'alignement et de voirie ne révèlent pas l'existence d'une servitude susceptible de le rendre impropre à la destination que le BENEFCIAIRE envisage de lui donner.

Droits réels - hypothèques

Le présent avant contrat est consenti également sous la condition que l'état hypothécaire afférent à ce BIEN :

- ne révèle pas l'existence d'inscription pour un montant supérieur au prix de vente ou d'une publication de commandement de saisie.
- ne révèle pas l'existence d'autres droits réels que ceux éventuellement ci-dessus énoncés faisant obstacle à la libre disposition du BIEN ou susceptible d'en diminuer sensiblement la valeur.

Origine de propriété

Le présent avant contrat est consenti également sous la condition suspensive en faveur du BENEFCIAIRE qui pourra seul y renoncer, de la justification au notaire chargé de l'acte authentique d'une origine de propriété au moins trentenaire du BIEN, régulière, incommutable ne révélant pas de risque d'éviction.

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 du BENEFCIAIRE, conformément aux dispositions du I de l'article L.551-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Ce bulletin ne devra révéler aucune condamnation définitive à la peine d'interdiction d'achat, sous peine de nullité des présentes aux seuls torts du BENEFCIAIRE.

Dans le cas d'une réponse positive, l'acte de vente réitérant les présentes pourrait toutefois être signé si le BENEFCIAIRE 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 requise au II de l'article L.551-1 susvisé seront notifiés à l'administration fiscale par le notaire instrumentaire de l'acte.

A défaut, de cette déclaration par le BENEFCIAIRE, la condition suspensive sera réputée non réalisée du fait du BENEFCIAIRE et l'indemnité d'immobilisation sera due au PROMETTANT.

II - CONDITION SUSPENSIVE EN FAVEUR DU BENEFCIAIRE ET DU PROMETTANT

Droits de préemption ou de préférence

La présente promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne puisse être exercé sur LE BIEN concerné. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, LE PROMETTANT s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution ou de préférence à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

En cas d'exercice du droit de préemption, la promesse sera caduque de plein droit et LE PROMETTANT délié de toute obligation à l'égard du BENEFCIAIRE auquel devra être restitué dans un délai maximum de huit jours calendaires de la réception de la notification de préemption au domicile élu dans la déclaration, le dépôt de garantie ou la caution le cas échéant remise.

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du PROMETTANT qui mandate à cet effet le notaire qui est ainsi chargé de transmettre la notification à la personne ou administration intéressée et cette notification devra stipuler que la réponse du bénéficiaire du droit devra être adressée audit notaire.

DELAI POUR LA REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

A l'exception de celles pour lesquelles un délai plus court aurait été convenu ci-dessus, les conditions devront être réalisées au plus dans le délai de validité de la présente promesse.

SORT DE L'AVANT-CONTRAT

EN CAS DE NON-REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Le notaire soussigné rappelle l'article 1304-4 du Code civil : « Une partie est libre de renoncer à la condition stipulée dans son intérêt exclusif, tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli.»

Par application a contrario de ces dispositions, en cas de non-réalisation ou de défaillance de l'une des conditions suspensives ci-dessus, le BENEFCIAIRE ne pourra renoncer unilatéralement auxdites conditions suspensives.

En conséquence l'avant-contrat sera automatiquement anéanti.

Dans l'hypothèse où le BENEFCIAIRE souhaiterait poursuivre l'opération sans faire appel à ladite condition suspensive, il conviendra de conclure un nouvel avant-contrat.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente aura lieu sous les charges et conditions suivantes :

ETAT DU BIEN

Le BENEFCIAIRE devra prendre le BIEN dans l'état dans lequel il se trouve actuellement, tel qu'il l'a vu et visité, sans recours contre le PROMETTANT pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état de la ou des constructions, du sol ou du sous-sol, vices mêmes cachés, erreur dans la désignation, le cadastre ou la contenance cadastrale, toute différence, excédât-elle un vingtième devant faire son profit ou sa perte, et plus généralement pour quelque cause que ce soit, le PROMETTANT s'interdit d'apporter, à compter de ce jour, des modifications matérielles ou juridiques au BIEN vendu.

Afin de respecter les dispositions de l'article 1626 du Code civil, le PROMETTANT garantira le BENEFCIAIRE contre tous risques d'évictions. A ce titre il déclare sous sa responsabilité, nonobstant ce qui est indiqué ci-dessus le cas échéant, concernant le BIEN objet des présentes :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation ;
- qu'il ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux ;
- qu'aucun élément bâti n'empiète sur le fonds voisin ;
- qu'il n'a réalisé aucun travaux modifiant l'aspect extérieur dudit BIEN ;
- qu'il n'a pas modifié la destination du BIEN en contravention des dispositions légales ;
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés ;
- 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 ce BIEN depuis moins de dix ans, le tout au sens des articles 1792 et suivants du Code civil.

ETAT DES BIENS MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Le BENEFCIAIRE déclare qu'il prendra les biens meubles et objets mobiliers compris aux présentes dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance et ce sans aucun recours contre le PROMETTANT notamment en raison de défaut de fonctionnement, entretien ou vétusté de ces derniers.

OBLIGATIONS DE GARDE ET D'ENTRETIEN DU PROMETTANT JUSQU'À L'ENTRÉE EN JOUISSANCE DU BENEFCIAIRE

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du BENEFCIAIRE, le BIEN objet du présent acte demeurera sous la garde et possession du PROMETTANT dans l'état où le BENEFCIAIRE l'a visité.

Le notaire rappelle 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 au BIEN 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.

Il est expressément convenu entre les parties que le PROMETTANT laissera le BENEFICIAIRE visiter les lieux juste avant la réitération du présent acte par acte authentique pour s'assurer du respect de l'engagement qui précède, si ce dernier le désire.

SERVITUDES

Le BENEFICIAIRE devra supporter les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever ce bien, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre le PROMETTANT qui déclare qu'il n'existe à sa connaissance aucune servitude sur ce BIEN à l'exception de celle pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme, de la loi et qu'il n'en a créée aucune.

En cas de réalisation de la vente, le BENEFICIAIRE se trouvera subrogé dans les droits et obligations du PROMETTANT pouvant résulter de ces servitudes.

CONTRAT D'ASSURANCE

Il est rappelé qu'en principe l'assurance du BIEN continue de plein droit au profit du BENEFICIAIRE à compter du jour de la vente à charge pour ce dernier d'exécuter les obligations prévues au contrat vis-à-vis de l'assureur conformément à l'article L121-10 du Code des assurances.

Toutefois il est expressément convenu entre les parties que le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle de la souscription de toutes polices d'assurances ; il donne instruction au PROMETTANT de résilier, au jour de la régularisation de l'acte authentique de vente, celles qu'il a personnellement souscrites.

ABONNEMENTS

LE BENEFICIAIRE fait son affaire personnelle à compter du jour de l'entrée en jouissance de tous abonnements existants et déclare avoir reçu du PROMETTANT toutes informations sur le contrat de distribution d'électricité.

Le PROMETTANT s'interdit de changer de fournisseur jusqu'à la signature de l'acte de vente.

IMPÔTS ET TAXES

Le BENEFICIAIRE devra acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales auxquelles ce bien pourra être assujéti.

En ce qui concerne la taxe foncière de l'année courante, il la remboursera au PROMETTANT au prorata temporis sur la base du dernier avis d'imposition connu.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU

SITUATION ADMINISTRATIVE

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance, le BIEN ne fait pas l'objet d'une procédure tendant à son expropriation totale ou partielle ou à sa réquisition, qu'il n'est pas frappé par un arrêté de péril, d'une injonction de travaux ni d'un arrêté d'insalubrité.

RENSEIGNEMENTS HYPOTHÉCAIRES

Le PROMETTANT déclare, à sa connaissance que le BIEN est libre de toute inscription, transcription, publication, privilège ou mention de nature à empêcher le transfert de son droit de propriété.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L.271-4, I du Code de la construction et de l'habitation, le PROMETTANT a fourni au BENEFICIAIRE, qui le reconnaît, un diagnostic technique comprenant les documents relatés ci-après.

Ces documents ont été établis par un technicien répondant aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L.271-6 du Code susvisé, ainsi qu'il résulte de l'attestation sur l'honneur, dont une copie est demeurée ci-annexée.

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 avec/sans mention.

Les parties conviennent que le prix de la présente vente a été fixé en prenant en considération les conclusions de ce diagnostic technique.

Le notaire rappelle que le défaut de production d'un diagnostic obligatoire, ne permet pas au PROMETTANT de s'exonérer de la garantie des vices cachés.

Lutte contre le saturnisme

Conformément aux dispositions de l'article L.1334-5 du Code de la santé publique, un constat des risques d'exposition au plomb contenant le relevé sommaire des dégradations du bâti et la notice d'informations établi par le Cabinet AEI LAVAUUR sis à GIROUSSENS, le 5 octobre 2021, est demeuré ci-annexé.

Il fait apparaître des revêtements non dégradés contenant du plomb (classe 1 ou 2).

Le BENEFICIAIRE déclare vouloir faire son affaire personnelle de l'ensemble des frais et responsabilités liés au risque d'exposition au plomb sans aucun recours contre LE PROMETTANT.

Sur la réglementation relative à l'amiante

Le PROMETTANT déclare :

- que le BIEN entre dans le champ d'application des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

- que les recherches effectuées, conformément à l'article R. 1334-24 du même Code ont révélé la présence d'amiante, ainsi qu'il résulte d'un diagnostic établi par le Cabinet AEI LAVAUUR sis à GIROUSSENS, le 5 octobre 2021

Le BENEFICIAIRE déclare avoir pris connaissance de ce diagnostic par la remise qui lui en a été faite par le PROMETTANT.

Il s'oblige à faire son affaire personnelle de la présente situation, sans recours contre le PROMETTANT.

Réglementation sur les termites

Le PROMETTANT déclare que le BIEN présentement vendu est situé dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée.

En application de l'article L 133-6 du Code de la construction et de l'habitation un état relatif à la présence de termites établi par le Cabinet AEI LAVAUUR sis à GIROUSSENS, le 5 octobre 2021, soit depuis moins de six mois, ne révélant la présence d'aucun termite dans le BIEN objet des présentes, est demeuré ci-annexé.

Le notaire soussigné rappelle au PROMETTANT qu'il ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés que si l'état relatif à la présence de termites a moins de six mois au jour de la signature de l'acte authentique de vente. Le PROMETTANT s'engage donc

à renouveler cet état si besoin en est pour le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Réglementation relative à la mэрule

LE PROMETTANT déclare qu'à ce jour LE BIEN vendu n'est pas inclus dans une zone de présence de risque de mэрule au sens de l'article L.131-3 du Code de la construction et de l'habitation et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tel champignon dans LE BIEN vendu.

Il est ici précisé que si un arrêté préfectoral déclare la zone de situation du BIEN vendu comme étant susceptible d'être contaminé par la mэрule avant la date de signature de l'acte authentique, LE PROMETTANT sera tenu de rapporter préalablement à la signature de l'acte authentique, une information ne révélant la présence d'aucune mэрule dans LE BIEN vendu.

Contrôle préalable de l'installation fixe de gaz

Le PROMETTANT déclare que LE BIEN n'est pas équipé d'une installation de gaz fixe.

En conséquence, la présente vente n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-9 du Code de la construction et de l'habitation.

Etat des Risques et Pollutions

LE PROMETTANT déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, que :

Risques naturels

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN est concernée par un plan de prévention des risques naturels prescrit, le ou les risques naturels pris en compte sont : inondation.

LE BIEN est situé dans le périmètre d'exposition délimité par ce plan ainsi qu'il résulte de la copie du dossier communal d'information et de la carte du diagnostic concernant LE BIEN demeurées ci-annexées.

- LE BIEN ne fait pas l'objet de prescriptions de travaux.

Risques miniers

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques miniers.

Risques technologiques

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques.

Radon

- LE BIEN est situé dans une commune 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.

Information relative à la pollution des sols

- LE BIEN ne se situe pas en secteur d'information sur les sols (SIS).

Zone de sismicité

- LE BIEN se situe en zone de sismicité 1 (très faible. En conséquence il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Sinistre

- LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques, pour lesquels il a fait une déclaration de sinistre auprès de sa compagnie d'assurance.

Un état des "Risques et Pollutions" de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé.

Diagnostic de performance énergétique

LE PROMETTANT déclare que LE BIEN entre dans le champ d'application des articles R.134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et qu'il a fait établir un diagnostic de performance énergétique par le Cabinet AEI LAVAUROIS sis à GIROUSSENS le 4 décembre 2014 demeuré ci-annexé.

Ce diagnostic ayant été établi entre le 01/01/2013 et le 31/12/2017, il est valable jusqu'au 31 décembre 2022, conformément aux dispositions de l'article D.134-4-2 du même Code.

Il en résulte ce qui suit :

- Consommations énergétiques : 173 kWh/m².an (classe D).
- Émissions de gaz à effet de serre : 23 kgCO₂/m².an (classe D).

Ce diagnostic est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance.

Le notaire rédacteur des présentes a averti les parties des conséquences :

- de l'utilisation d'un DPE établi avant le 1er juillet 2021, lequel présente un caractère simplement informatif ;
- de la réforme du diagnostic de performance énergétique entrée en vigueur le 1er juillet 2021.

Cette réforme ayant d'une part modifié sa méthode de calcul pouvant conduire à la déchéance du BIEN dans une classe inférieure et d'autre part consacré l'opposabilité du DPE.

LE BENEFICIAIRE reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné que si la déchéance du bien en classe F ou G venait à intervenir suite à l'établissement d'un nouveau DPE, ce nouveau classement aurait pour conséquences :

- Une interdiction de mise en location à compter du 1er janvier 2028, sauf si les travaux préconisés dans les recommandations contenues dans le nouveau DPE ont été effectués et ont permis d'atteindre 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 le BIEN 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).

Les parties ont ainsi été informées de la possibilité de refaire un diagnostic au regard de la nouvelle réglementation et déclarent maintenir leur volonté de se référer au DPE réalisé avant ladite réforme, malgré les explications et avertissements donnés.

LE PROMETTANT déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification du BIEN objet des présentes de nature à affecter la validité de ce diagnostic n'est, à sa connaissance, intervenue.

Etat de l'installation intérieure d'électricité

Le PROMETTANT déclare que LE BIEN vendu est équipé d'une installation électrique de plus de quinze ans.

En conséquence, il a été établi un diagnostic de cette installation par le Cabinet AEI LAVAUUR sis à GIROUSSENS, le 28 février 2019, soit depuis moins de trois ans, révélant une ou plusieurs anomalies, savoir :

« Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation/Prise de terre et installation de mise à la terre

Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit.

Liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire

Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension-Protection mécanique des conducteurs

Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage. »

Un exemplaire de ce diagnostic est demeuré ci-annexé et le BENEFICIAIRE déclare vouloir faire son affaire personnelle des prescriptions qu'il contient.

Raccordement au réseau d'assainissement

Le PROMETTANT déclare :

- que l'immeuble est équipé d'un assainissement de type individuel et entre dans le champ de l'article L 1331-11-1 du Code de la santé publique.

- qu'un contrôle de l'installation a été effectué depuis moins de trois ans, ainsi qu'il résulte du rapport demeuré ci-annexé.

Il résulte de ce diagnostic que l'installation est conforme.

Nuisances sonores des aérodromes

LE PROMETTANT déclare que l'IMMEUBLE n'entre pas 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.

INFORMATION DU BÉNÉFICIAIRE EN CAS D'ANOMALIE

LE BENEFICIAIRE déclare ici avoir pris connaissance des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés, et il déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment :

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

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

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

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

Reproduction de l'article L.113-8 du Code des assurances :

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L.132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.

Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.

Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."

Obligation d'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation

Le notaire soussigné rappelle que tout propriétaire d'un local d'habitation a l'obligation d'installer des détecteurs de fumée normalisés.

LE PROMETTANT reconnaît avoir été averti par le notaire que l'obligation d'équipement de l'habitation incombe au propriétaire.

INFORMATION RELATIVE À LA CONSTRUCTION, AUX AMÉNAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Construction

LE PROMETTANT déclare :

- que la construction du BIEN objet des présentes a été achevée depuis plus de dix ans ;

- que des travaux ont été effectués depuis moins de dix ans, consistant en l'édification d'une piscine de 46m²

Cette construction et ces travaux ont fait l'objet :

- d'une déclaration préalable de travaux délivrée par PUYLAURENS (Tarn), le 18 juin 2019 et d'un arrêté de non opposition en date du 08 juillet 2019;

LE PROMETTANT déclare ne pas avoir reçu d'attestation venant constater la conformité des travaux réalisés, dans le délai de l'article R. 462-6 du Code de l'urbanisme. LE BENEFICIAIRE déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

Travaux réalisés depuis moins de dix ans

Le BIEN objet des présentes, étant achevé depuis plus de dix ans et ayant fait l'objet de travaux depuis moins de dix ans, il est soumis aux dispositions des articles 1792 et suivants du Code civil relatives aux diverses garanties et responsabilités attachées à cette construction.

Les dispositions du Code civil sont ci-après littéralement retranscrites :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 1792-4-1 : "Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 et 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article."

Transmission des actions attachées au BIEN

A titre d'information, le notaire soussigné rappelle que les actions en responsabilité contractuelle liées à la construction ou aux travaux réalisés sur le BIEN sont transmises de plein droit au nouveau propriétaire.

Assurances-construction

Elles consistent en :

- La garantie décennale souscrite par le maître de l'ouvrage et les participants à l'acte de construire et dont la mise en jeu nécessite la preuve d'un défaut de construction.
- L'assurance dommages-ouvrages souscrite par le maître de l'ouvrage pour fournir les fonds nécessaires à la réparation des dommages à la construction, en dehors de toute recherche de responsabilité.

LE BENEFICIAIRE sera subrogé dans les droits du PROMETTANT, lors de la régularisation authentique du présent acte.

LE PROMETTANT déclare :

- que, malgré ses qualités successives de maître de l'ouvrage et de vendeur après achèvement et contrairement aux dispositions des articles L. 241-1 et L. 242-1 du Code

des assurances, il n'a souscrit aucune des assurances de responsabilité et de dommages prévues aux articles L. 241-1 à L. 243-8 du Code des assurances.

Les dispositions du Code des assurances sont ci-après littéralement retranscrites :

Article L. 241-1 : « Toute personne physique ou morale, dont la responsabilité peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil à propos de travaux de bâtiment, doit être couverte par une assurance.

A l'ouverture de tout chantier, elle doit être en mesure de justifier qu'elle a souscrit un contrat d'assurance la couvrant pour cette responsabilité.

Tout contrat d'assurance souscrit en vertu du présent article est, nonobstant toute stipulation contraire, réputé comporter une clause assurant le maintien de la garantie pour la durée de la responsabilité pesant sur la personne assujettie à l'obligation d'assurance. »

Article L. 241-2 : « Celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de bâtiment mentionnés à l'article précédent doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du code civil et résultant de son fait.

Il en est de même lorsque les bâtiments sont construits en vue de la vente. »

Article L. 242-1 : « Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de bâtiment, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du code civil.

Toutefois, l'obligation prévue au premier alinéa ci-dessus ne s'applique ni aux personnes morales de droit public ni aux personnes morales exerçant une activité dont l'importance dépasse les seuils mentionnés au dernier alinéa de l'article L. 111-6, lorsque ces personnes font réaliser pour leur compte des travaux de bâtiment pour un usage autre que l'habitation.

L'assureur a un délai maximal de soixante jours, courant à compter de la réception de la déclaration du sinistre, pour notifier à l'assuré sa décision quant au principe de la mise en jeu des garanties prévues au contrat.

Lorsqu'il accepte la mise en jeu des garanties prévues au contrat, l'assureur présente, dans un délai maximal de quatre-vingt-dix jours, courant à compter de la réception de la déclaration du sinistre, une offre d'indemnité, revêtant le cas échéant un caractère provisionnel et destinée au paiement des travaux de réparation des dommages. En cas d'acceptation, par l'assuré, de l'offre qui lui a été faite, le règlement de l'indemnité par l'assureur intervient dans un délai de quinze jours.

Lorsque l'assureur ne respecte pas l'un des délais prévus aux deux alinéas ci-dessus ou propose une offre d'indemnité manifestement insuffisante, l'assuré peut, après l'avoir notifié à l'assureur, engager les dépenses nécessaires à la réparation des dommages. L'indemnité versée par l'assureur est alors majorée de plein droit d'un intérêt égal au double du taux de l'intérêt légal.

Dans les cas de difficultés exceptionnelles dues à la nature ou à l'importance du sinistre, l'assureur peut, en même temps qu'il notifie son accord sur le principe de la mise en jeu de la garantie, proposer à l'assuré la fixation d'un délai supplémentaire pour

l'établissement de son offre d'indemnité. La proposition doit se fonder exclusivement sur des considérations d'ordre technique et être motivée.

Le délai supplémentaire prévu à l'alinéa qui précède est subordonné à l'acceptation expresse de l'assuré et ne peut excéder cent trente-cinq jours.

L'assurance mentionnée au premier alinéa du présent article prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement visé à l'article 1792-6 du code civil. Toutefois, elle garantit le paiement des réparations nécessaires lorsque :

Avant la réception, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution, par celui-ci, de ses obligations ;

Après la réception, après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations.

Toute entreprise d'assurance agréée dans les conditions fixées par l'article L. 321-1, même si elle ne gère pas les risques régis par les articles L. 241-1 et L. 241-2 ci-dessus, est habilitée à prendre en charge les risques prévus au présent article. »

.....

Article L. 243-2 : *« Les personnes soumises aux obligations prévues par les articles L. 241-1 à L. 242-1 du présent code doivent être en mesure de justifier qu'elles ont satisfait auxdites obligations.*

Les justifications prévues au premier alinéa, lorsqu'elles sont relatives aux obligations prévues par les articles L. 241-1 et L. 241-2, prennent la forme d'attestations d'assurance jointes aux devis et factures des professionnels assurés. Un arrêté du ministre chargé de l'économie fixe un modèle d'attestation d'assurance comprenant des mentions minimales.

Lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 1792-4-1 du code civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte ou en annexe de l'existence ou de l'absence d'assurance mentionnées au premier alinéa du présent article. L'attestation d'assurance mentionnée au deuxième alinéa y est annexée. »

Article L. 243-3 : *« Quiconque contrevient aux dispositions des articles L. 241-1 à L. 242-1 du présent code sera puni d'un emprisonnement de six mois et d'une amende de 75 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement.*

Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas à la personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint. »

- que les personnes et entreprises dont la responsabilité peut être engagée pour des travaux relevant de la garantie décennale sont :

La société WATERAIR.

- qu'aucune des entreprises ou personnes ci-dessus n'a fourni de garantie décennale pour les travaux réalisés.

- que seules les factures des différents travaux ont été remises par LE PROMETTANT, et sont ci-annexées.

- qu'il subrogera LE BENEFICIAIRE dans le bénéfice de toutes actions en responsabilité contre ces personnes ou entreprises ou contre leurs assurances relatives à la construction.

- qu'il est informé de ce qu'en l'absence d'assurance dommages-ouvrages, il devient débiteur des garanties imposées aux constructeurs et notamment aux

constructeurs défaillants LE BENEFICIAIRE pourra donc en cas de dommages, se retourner contre lui sans qu'une clause exonératoire puisse être insérée dans l'acte.

De son côté, LE BENEFICIAIRE déclare :

- avoir requis le notaire soussigné de régulariser la présente mutation en l'absence de l'assurance Dommages Ouvrages.

- s'être rendu compte :

* des conséquences pouvant en résulter en cas de survenance d'un dommage susceptible d'être couvert ;

* de ses obligations d'information en cas de mutation ultérieure du bien pendant la période de dix ans à compter de la réception des travaux ;

* qu'en cas de dommages à l'immeuble il n'aura d'autre solution que d'agir contre LE PROMETTANT, qui peut être introuvable ou insolvable, ou contre les constructeurs ou leurs assureurs, mais qu'il pourrait alors faire les frais d'un procès.

LE PROMETTANT et LE BENEFICIAIRE reconnaissent avoir reçu du notaire soussigné toutes explications utiles concernant les conséquences pouvant résulter de l'absence de souscription de telles polices d'assurances.

AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a pas conclu de convention avec l'Agence nationale de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur les locaux objet des présentes.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre LE BIEN objet des présentes.

INFORMATION RELATIVE À LA RÉGLEMENTATION DES CHAUDIÈRES

Le notaire soussigné a attiré l'attention du BENEFICIAIRE sur les dispositions des articles R.224-41-4 à R.224-41-9 du Code de l'environnement relatifs à l'entretien annuel des chaudières dont la puissance nominale est comprise entre 4 et 400 kW.

Cet entretien est effectué à l'initiative du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires du BIEN et doit faire l'objet d'une attestation d'entretien.

LE PROMETTANT s'engage à produire au plus tard au jour de la signature de l'acte de vente le certificat d'entretien pour l'année 2021.

INFORMATION SUR LES PISCINES

Les parties reconnaissent avoir été averties par le notaire soussigné des dispositions des articles L.128-1 à L.128-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Les propriétaires de piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant le 1er janvier 2004 doivent avoir équipé au 1er janvier 2006 leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, visant à prévenir les risques de noyade.

Ce dispositif de sécurité est constitué par une barrière de protection, une couverture, un abri ou une alarme répondant à des exigences de sécurité strictement définies (article D.128-2 du Code de la construction et de l'habitation).

En cas de location saisonnière de l'habitation, ce dispositif de sécurité est exigé depuis le 1er mai 2004.

Le non respect de ces dispositions est puni d'une amende de 45 000 Euros conformément à l'article L.152-12 de la construction et de l'habitation ; les personnes morales pourront être déclarées responsable pénalement. (article L 152-12 du Code de la construction et de l'habitation).

Le PROMETTANT déclare :

- qu'il existe une piscine enterrée sur le bien objet des présentes.
- qu'elle est à ce jour équipée d'un dispositif de sécurité conforme aux exigences de sécurité visées au II de l'article D.128-2 du Code de la construction et de l'habitation, consistant en une larne immersion.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ENVIRONNEMENT

CONSULTATION DES BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Il a été procédé à la consultation de la base de données GEORISQUES ci-annexée.

PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

LE BENEFICIAIRE 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.

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. »

APPLICATION DE L'ARTICLE 1124 DU CODE CIVIL

Les parties entendent soumettre expressément la présente promesse unilatérale de vente aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1124 du Code civil qui dispose :

« La révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis. »

En effet, le PROMETTANT a définitivement consenti à la vente et il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BENEFICIAIRE aux conditions des présentes. Le PROMETTANT s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer ni droit réel ni charge quelconque sur le BIEN, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement par rapport à l'état actuel, si ce n'est avec le consentement du BENEFICIAIRE, et d'une manière générale s'oblige à les gérer raisonnablement.

Par suite, toute rétractation unilatérale du PROMETTANT, avant la levée d'option par le BENEFICIAIRE, sera de plein droit inefficace et le BENEFICIAIRE pourra toujours valablement décider de lever l'option avant l'expiration du délai ci-dessus convenu.

Le PROMETTANT ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU CONTRAT

Si pendant la validité des présentes, le BIEN était l'objet d'un sinistre rendant ce dernier impropre à sa destination, le BENEFICIAIRE aurait alors la possibilité :

- soit de renoncer purement et simplement à la régularisation de l'acte authentique de vente et il se fera alors restituer toutes les sommes éventuellement avancées par lui.
- soit de poursuivre la réalisation des présentes en se faisant verser toutes les indemnités éventuellement versée par la ou les compagnies d'assurances. Le PROMETTANT entendant que dans cette hypothèse le BENEFICIAIRE soit purement et simplement subrogé dans tous ses droits à l'égard des compagnies d'assurances.

REALISATION DE LA PROMESSE DE VENTE

La promesse sera réalisée de la manière suivante :

1/ soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente.

Cette signature doit s'accompagner du versement par virement entre les mains du notaire, d'une somme correspondant :

- . à la provision sur les frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
- . à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
- . au prix stipulé payable comptant, déduction faite de l'indemnité d'immobilisation en exécution des présentes.

2/ soit par la manifestation par le BENEFICIAIRE de sa volonté de réaliser la vente.

Celle-ci devra être faite par exploit d'huissier, lettre recommandée avec accusé de réception ou écrit remis contre récépissé, le tout auprès du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente.

Pour être valable cette levée d'option devra être accompagnée du versement par virement entre les mains du notaire, d'une somme correspondant :

. à la provision sur les frais d'acte de vente,
 . à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
 . au prix stipulé payable comptant, déduction faite de l'indemnité d'immobilisation en exécution des présentes.

Dans ce cas, la vente sera réitérée par acte authentique à la requête de la partie la plus diligente, au plus tard dans les quinze (15) jours suivants la date de la levée d'option ci-dessus. Passé ce délai et si l'une ou l'autre des parties ne voulait réitérer la vente par acte authentique, quinze jours après une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire, il sera dressé à la requête de la partie la plus diligente un procès-verbal constatant le défaut ou le refus de l'autre partie. La partie envers laquelle l'engagement n'aura pas été exécuté aura le choix soit de forcer l'exécution du contrat par voie judiciaire soit d'en demander la résolution, le tout pouvant être complété par des dommages et intérêts. Les parties conviennent expressément d'exclure les autres sanctions d'inexécutions prévues à l'article 1217 du Code civil.

Si le refus ou le défaut émane du PROMETTANT, les sommes ainsi versées par le BENEFICIAIRE pour la levée d'option lui seront alors restituées, déduction faite d'une somme équivalente au montant de l'indemnité d'immobilisation stipulée aux présentes qui demeurera entre les mains du tiers dépositaire.

Le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix, des frais, des indemnités complémentaires, et de l'éventuelle commission d'intermédiaire, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

CARENCE

CARENCE DU PROMETTANT

Une fois toutes les conditions suspensives prévues aux présentes réalisées, en cas de refus par le PROMETTANT de réaliser la vente par acte authentique après la levée d'option par le BENEFICIAIRE, ce dernier aura le choix soit de forcer l'exécution du contrat par voie judiciaire soit d'en demander la résolution, le tout pouvant être complété par des dommages et intérêts. Les parties conviennent expressément d'exclure les autres sanctions d'inexécutions prévues à l'article 1217 du Code civil.

CARENCE DU BENEFICIAIRE

Une fois toutes les conditions suspensives prévues aux présentes réalisées, si le BENEFICIAIRE ne lève pas l'option dans le délai ci-dessus, éventuellement augmenté des trente jours de prorogation, il sera déchu de plein droit dans le bénéfice de la présente promesse conformément aux dispositions de l'article 1117 alinéa 1er du Code civil, et ce, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du PROMETTANT. Ce dernier pourra alors disposer librement du BIEN nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquiescer qu'aurait exprimées le BENEFICIAIRE.

INDEMNITE FORFAITAIRE D'IMMOBILISATION

MONTANT

En contrepartie de la promesse faite par le PROMETTANT au BENEFICIAIRE, ce dernier s'engage à verser, la somme de TRENTE CINQ MILLE EUROS (35.000,00 €), à titre d'indemnité d'immobilisation au PROMETTANT.

Versement :

La somme de TRENTE CINQ MILLE EUROS (35.000,00 €) sera versée au plus tard dans les dix jours des présentes sur le compte du Notaire soussigné dont les références sont ci-dessous reproduites.

A défaut de versement effectif, les présentes seront considérées comme frappées de caducité, si bon semble au PROMETTANT.

A cet égard, le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été informé que :

-le versement dans le délai ci-dessus s'entend de l'apparition sur le compte du Notaire du crédit des sommes

-les établissements bancaires imposent des délais pouvant aller jusqu'à plusieurs jours entre le débit de son compte et le crédit du compte du Notaire

Avertissement :

Compte tenu des conventions et notamment de la sanction ci-après, les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire rédacteur des présentes :

-de l'existence possible de délais pouvant selon les banques, être de plusieurs jours entre le moment de l'ordre de virement adressé à l'établissement bancaire teneur du compte devant être débité et le moment du crédit effectif du compte bénéficiaire du virement.

-de la nécessité en conséquence pour LE BENEFICIAIRE de se rapprocher au plus tôt de son établissement bancaire afin de s'assurer que le versement ci-dessus convenu sera réalisé dans les délais et modalités prévues.

RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE**IDENTIFIANT NATIONAL DE COMPTE BANCAIRE**

Code banque	Code guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000139289A	26

IDENTIFIANT INTERNATIONAL DE COMPTE BANCAIRE

IBAN (International Bank Account Number)	BIC (Bank Identifier Code)
FR89 4003 1000 0100 0013 9289 A26	CDCGFRPP

DOMICILIATION

CDC

TITULAIRE DU COMPTE

SCP ARAGON FOURNIE TOUSSAINT
FOURNIE
Notaires associés
44, Grande Rue CS30044
31620 Castelnau d'Estrètefonds

NATURE

La présente indemnité d'immobilisation ne constitue pas des arrhes, mais le prix forfaitaire de l'indisponibilité du BIEN objet des présentes. En conséquence, le PROMETTANT renonce à se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil.

SORT DE L'INDEMNITÉ

En cas de réalisation de la vente promise, la somme qui aura été versée s'imputera sur le prix.

Si la vente n'était pas réalisée, la totalité de l'indemnité d'immobilisation resterait acquise au PROMETTANT à titre de prix forfaitaire de l'indisponibilité entre ses mains du BIEN formant l'objet de la présente promesse.

L'indemnité ci-dessus est fixée à titre forfaitaire et définitif et ne pourra faire l'objet d'aucune réduction quel que soit le temps écoulé entre ce jour et la décision par le BENEFICIAIRE de ne pas réaliser les présentes.

Toutefois, l'indemnité d'immobilisation ne sera pas acquise au PROMETTANT et la somme qui aura été versée sera restituée au BENEFICIAIRE s'il se prévaut de l'un des cas suivants :

- a) Si le BIEN se révélait faire l'objet :
 - de servitudes conventionnelles ou de mesures administratives de nature à en déprécier la valeur ;
 - de privilèges, hypothèques, antichrèses ou saisies dont la mainlevée amiable ne pourrait être obtenue des créanciers inscrits par le paiement de leur créance à l'aide de la partie payée comptant par la comptabilité du notaire rédacteur ;
 - d'une destruction totale ou partielle ou de dégradations telles qu'elles ne permettraient pas sa jouissance dans des conditions normales.
 - d'une location ou occupation non déclarée aux présentes.
- b) Si le PROMETTANT n'avait pas communiqué au BENEFICIAIRE ou à son notaire l'ensemble des pièces ou documents permettant l'établissement complet et régulier et la publication de l'acte de vente, devant entraîner la transmission au BENEFICIAIRE d'un droit de propriété incommutable. Cette communication devant comporter la remise :
 - . du titre de propriété ;
 - . la justification d'une origine de propriété régulière et incommutable au moins trentenaire remontant à un titre translatif.
- c) Si le PROMETTANT venait à manquer de la capacité, des autorisations ou des pouvoirs nécessaires à une vente amiable.
- d) Enfin, et d'une manière générale, si la non réalisation était imputable au PROMETTANT ou en cas de non réalisation des présentes par suite de la défaillance d'une condition suspensive.

Dans ces cas, le remboursement au BENEFICIAIRE de l'indemnité d'immobilisation emportera de plein droit caducité de la promesse de vente.

NANTISSEMENT DU VERSEMENT - SÉQUESTRE

La somme versée sera expressément affectée en nantissement par le PROMETTANT à la sûreté de sa restitution éventuelle au BENEFICIAIRE.

Pour assurer l'effet de cette sûreté, la somme nantie sera versée entre les mains de Madame Leslie DERS comptable, domicilié à CASTELNAU D'ESTRETEFONDS (Haute-Garonne) 44, Grande Rue., constitué séquestre de cette somme, et qui acceptera sa mission ci-après définie par l'encaissement du dépôt qui lui sera remis.

Par dérogation à l'article 1960 du Code civil, le séquestre remettra cette somme au PROMETTANT en cas de réalisation de la vente promise ou encore si le

BENEFICIAIRE ne manifestait pas son intention d'acquiescer selon les modalités prévues au présent acte. Sauf si le BENEFICIAIRE notifie au séquestre sa décision de :

- ne pas demander la réalisation de la vente pour l'un des motifs ci-dessus sous le titre « Sort de l'indemnité »
- et d'exiger la restitution de l'indemnité d'immobilisation.

Le tout au plus tard dans le délai de QUINZE (15) jours francs de la date d'expiration de la durée de validité de la présente promesse de vente.

Le séquestre ne pourra se faire juge de la gravité ou réalité des motifs invoqués ; il devra alors en informer sans délai le PROMETTANT, lequel bénéficiera d'un délai de QUINZE (15) jours francs pour s'opposer à une telle restitution de l'indemnité d'immobilisation au profit du BENEFICIAIRE. Faute par le PROMETTANT d'avoir notifié au séquestre son opposition dans ledit délai, ledit séquestre restituera l'indemnité d'immobilisation au BENEFICIAIRE.

Les paiements effectués dans ces conditions :

- emporteront décharge pure et simple du séquestre.
- ne préjudicieront pas au droit de chaque partie de contester judiciairement le bien-fondé des paiements mais à l'encontre seulement de l'autre partie et en aucun cas à l'encontre du séquestre.

Pour l'application des dispositions ci-dessus, il est expressément convenu que les notifications au séquestre devront être faites par exploit d'huissier ou lettre recommandée présentée audit séquestre au plus tard dans les délais ci-dessus convenus

Enfin, en cas d'opposition notifiée dans les conditions de forme et de délai ci-dessus, ce dernier procédera à la consignation de l'indemnité d'immobilisation à la CAISSE DES DEPÔTS ET CONSIGNATIONS ; ladite consignation emportant décharge pure et simple du séquestre.

DECES – DISSOLUTION

En cas de décès ou d'incapacité du PROMETTANT ou de l'un d'entre eux s'ils sont plusieurs, à un quelconque moment de la présente promesse et avant sa réitération par acte authentique, les héritiers, ayants droit ou représentants légaux avec le survivant éventuel seront tenus d'exécuter la convention, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1117 du Code civil.

Cet événement devra être notifié au BENEFICIAIRE dans un délai de trente jours.

La survenance de ce décès ou de cette incapacité risquant d'entraîner un allongement substantiel du délai de réalisation de ladite opération, le BENEFICIAIRE aura la faculté de se désister unilatéralement de la présente promesse dans le délai de quinze jours à compter de la réception de la notification ci-dessus visée. Dans ce cas, l'indemnité d'immobilisation lui sera restituée intégralement.

En cas de décès du BENEFICIAIRE ou de l'un d'entre eux s'ils sont plusieurs, l'ensemble des parties sera désengagé de plein droit du présent contrat, et l'indemnité d'immobilisation sera restituée au BENEFICIAIRE ou à ses ayants droit, si les intéressés n'ont pas manifesté auprès du notaire soussigné l'intention de maintenir à leur profit le bénéfice de la promesse de vente, dans les trente jours du décès.

COMMISSION D'AGENCE

LE PROMETTANT réglera à titre d'honoraires de négociation à l'agence immobilière ABAFIM, la somme de SOIXANTE TROIS MILLE EUROS (63.000,00 €) toutes taxes comprises, incluse dans le prix de vente.

DECLARATIONS FISCALES

RÉGIME FISCAL

Pour la perception des droits :

LE PROMETTANT déclare :

- ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- que LE BIEN vendu est achevé depuis plus de cinq ans.

En conséquence, la présente mutation, si elle se réalise, n'entrera pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

LE BENEFICIAIRE déclare ne prendre aucun engagement particulier.

En conséquence, la présente mutation sera soumise à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts, qui sera due par LE BENEFICIAIRE.

INFORMATION DU PROMETTANT SUR LA TAXATION DES PLUS-VALUES

Le PROMETTANT reconnaît que son attention a été attirée sur les dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts concernant l'imposition des plus-values résultant des ventes immobilières ou assimilées.

FRAIS

Le BENEFICIAIRE paiera les frais du présent acte et ceux qui en seront sa suite ou sa conséquence en application de l'article 1593 du Code civil.

A titre de provision sur frais, le BENEFICIAIRE versera sous dix jours à la comptabilité du notaire soussigné, une somme de CINQ CENTS EUROS (500,00 €).

- à hauteur de TROIS CENTS EUROS (300,00 €) à la provision pour frais des présentes.

Cette somme comprend :

- le montant des honoraires dus au notaire rédacteur des présentes, en rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent acte, fixé d'un commun accord entre les parties, conformément aux dispositions de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016, à la somme de CENT QUARANTE CINQ EUROS ET QUATRE VINGT TROIS CENTIMES (145,83 €) hors taxe, soit, compte tenu du taux actuel de TVA, de CENT SOIXANTE QUINZE EUROS (175,00 €) toutes taxes comprises ;

- le montant des frais d'enregistrement du présent acte soit la somme de CENT VINGT CINQ EUROS (125,00 €).

Cette rémunération restera définitivement acquise au notaire rédacteur des présentes en toute hypothèse, à l'exception de l'exercice de la faculté légale de rétractation du BENEFICIAIRE si ce dernier en bénéficie.

PROMETTANT et BENEFICIAIRE reconnaissent expressément avoir accepté cette convention d'honoraires en ce sens.

- à hauteur de DEUX CENTS EUROS (200,00 €) à la provision pour frais de l'acte authentique de vente réalisant les présentes.

Le sort de cette somme dépendra de la réalisation ou de la non réalisation de la vente, savoir :

* en cas d'exercice de la faculté légale de rétractation du BENEFICIAIRE, si ce dernier en bénéficie, l'intégralité de ladite somme lui sera restituée.

* en cas de réalisation de la présente vente, cette somme constituera un acompte sur les frais de l'acte authentique dont le montant est indiqué ci-dessus à titre prévisionnel.

* en cas de caducité ou de non réalisation de la vente par acte authentique, quelle qu'en soit la raison, cette somme sera restituée au BENEFICIAIRE, déduction faite des éventuels débours occasionnés lors de la demande de pièces. Dans ce cas, cette somme s'entendra TTC.

BENEFICIAIRE paiera les frais du présent acte et ceux qui en seront sa suite ou sa conséquence en application de l'article 1593 du Code civil.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.) ;
- les Offices notariaux participant ou concourant à l'acte ;
- les établissements financiers concernés ;
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales ;
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013 ;
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou faisant 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 afin de mener à bien 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 parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière.

Elles 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 parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr Si les parties estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte est soumis au droit fixe sur état de 125 euros. Il est dispensé de la formalité de l'enregistrement, conformément à l'article 60 de l'annexe IV au Code général des impôts.

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires cadastraux ou d'état civil.

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et déclarent notamment :

- que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes ;
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;
- qu'elles ne font l'objet d'aucune procédure de conciliation ;
- qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'elles ne font pas, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'une quelconque mesure de protection légale, ni l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement ;
- que, préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance sur leur décision respective de contracter ;
- qu'en l'absence de lien particulier de confiance les unissant, elles étaient également tenues de se renseigner elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;
- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

Chacune des parties reconnaît que le notaire lui a donné une parfaite information sur son obligation d'information vis-à-vis de l'autre.

LE BENEFICIAIRE déclare avoir visité le BIEN et avoir pu s'entourer de tous sachants afin d'en apprécier l'état, la consistance, l'environnement et le voisinage du BIEN et ne pas avoir connaissance d'une précédente vente ou d'un précédent avant-contrat.

LE PROMETTANT déclare :

- que le BIEN est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif ;
- n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat.

PACTE DE PREFERENCE – ACTION DECLARATOIRE

LE PROMETTANT 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 n°2016-131 du 10 février 2016, un tiers et notamment LE BENEFICIAIRE pourra demander 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 dispositions de l'article 1123 alinéas 3 et 4 du Code civil.

FACULTE DE RETRACTATION DU BENEFICIAIRE

Conformément aux dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le BENEFICIAIRE, non professionnel de l'immobilier, pourra se rétracter à son seul gré, et sans avoir à fournir de justification, dans un délai de dix (10) jours à compter du lendemain de la notification du présent acte.

Les parties mandatent expressément Maître FOURNIE à l'effet d'effectuer cette notification.

En cas de rétractation dans ce délai, les présentes seront caduques et ne pourront recevoir aucune exécution, même partielle et le dépositaire des fonds versés par le BENEFICIAIRE devra les lui restituer dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de rétractation.

En cas de pluralité de BENEFICIAIRES, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution de la présente convention.

La rétractation devra être adressée dans les formes prévues par l'article L.271-1 alinéa 2 du Code de la construction et de l'habitation à Maître FOURNIE.

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. En outre, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective, à l'exception de la faculté de rétractation.

MEDIATION

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

EQUILIBRE DU CONTRAT

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.

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

ANNEXES

La signature électronique du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE

Sans renvoi.

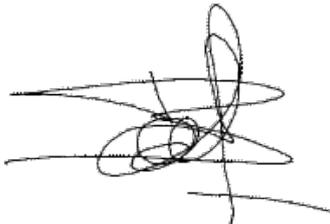
Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Recueil de signatures par Me. Aurélien FOURNIÉ

<p>Mme Marion Renée RAMPENBERGH A signé A l'office Le 10 novembre 2021</p>	
--	--

<p>M. Alain Georges de BACKER A signé A l'office Le 10 novembre 2021</p>	
--	--

<p>M. Laurent BOUNET, représentant de : . M. Darren Rodney GEORGE . Mme Phillipa Louise BULL A signé A l'office Le 10 novembre 2021</p>	
---	---

<p>et le notaire Me FOURNIÉ Aurélien A signé A l'office L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN LE DIX NOVEMBRE</p>	
---	--