

8945801  
99/313/

## PROMESSE D'ACHAT

### **LES SOUSSIGNES**

Madame Hanane **BEN ABBOU**, salariée dans l'agroalimentaire, demeurant à **TARBES (65000) 6 rue Georges Magnoac**.  
Née à **KENITRA** le 22 novembre 1987.  
Célibataire.  
Non liée par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité marocaine.  
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Fouad **BEMERINE**, chef d'équipe dans l'agroalimentaire, demeurant à **TARBES (65000) 6 rue Georges Magnoac**.  
Né à **ORAN** le 8 mars 1979.  
Célibataire.  
Non lié par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité Algérienne.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.

### TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- **"PROMETTANT" ou "ACQUEREUR" désigne le ou les promettants, présents ou représentés. En cas de pluralité, les promettants contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois..**
- **"LES PARTIES" désignent ensemble le PROMETTANT et le VENDEUR.**
- **Le mot "perfection", s'il est employé, traduit la réalisation des présentes par l'acceptation du ou des vendeurs.**
- **"BIEN" ou "BIENS" ou "IMMEUBLE" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.**
- **Les mots "biens mobiliers" ou "mobilier", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.**
- **Les déclarations attribuées au VENDEUR ou à son représentant légal et figurant aux présentes sont celles attendues par le PROMETTANT de sa part dans l'acte authentique de vente.**

### PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Hanane **BEN ABBOU** est présente à l'acte.
- Monsieur Fouad **BEMERINE** est présent à l'acte.

### ENGAGEMENT

Le **PROMETTANT PROMET D'ACQUERIR** le **BIEN** ci-après identifié, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, et tel qu'il déclare le connaître pour l'avoir vu et visité.

B. F

BH

Cet engagement s'effectue aux conditions indiquées aux présentes.

### IDENTIFICATION DU BIEN

#### DESIGNATION

A AUREILHAN (HAUTES-PYRÉNÉES) 65800 4 Rue Marcel Cerdan  
Prolongée,  
Une maison à usage d'habitation  
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AI	158	Rue Marcel Cerdan	00 ha 06 a 20 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

#### Observations concernant la surface et les limites

Le **BIEN** est désigné par ses références cadastrales et figure sur le plan annexé.

La contenance cadastrale est généralement obtenue par mesures graphiques relevées sur le plan cadastral à partir des limites y figurant.

Cette contenance et ces limites n'ont qu'une valeur indicative, le cadastre n'étant pas un document à caractère juridique mais un document à caractère fiscal servant essentiellement au calcul de l'impôt.

La superficie réelle est obtenue à partir des mesures prises sur le terrain et entre les limites réelles, c'est-à-dire définies avec les propriétaires riverains. Seules les limites et superficies réelles déterminées par un géomètre-expert sont garanties.

Le **PROMETTANT** déclare en avoir été informé, et qu'il a la possibilité, s'il le désire, de demander à ses frais à un géomètre-expert la détermination des limites et la superficie réelle.

Cette intervention éventuelle ne remettra pas en cause les engagements résultant des présentes.

#### Lotissement

Le **BIEN** forme le lot numéro 36 du lotissement dénommé "Marque Darré".

Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par arrêté préfectoral en date du 17 mars 1939.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté susvisé, a été déposé au rang des minutes de Maître Maître CAZENAVETTE notaire à TARBES, le 28 juillet 1939, publié au service de la publicité foncière de TARBES 1, le 1er août 1939, volume 445, numéro 20.

Ce dépôt a fait l'objet :

- d'un modificatif aux termes d'un acte reçu par Maître CAZENAVETTE notaire à TARBES, le 25 novembre 1941, publié au service de la publicité foncière de TARBES 1 le 29 janvier 1942, volume 1996, numéro 46.

#### IDENTIFICATION DES MEUBLES

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

B.F

B.H

### IDENTIFICATION DES PROPRIETAIRES

Madame Marie Geneviève **MORLAN**, retraitée, demeurant à AUREILHAN (65800) 4 Rue Marcel Cerdan prolongée.

Née à SAINT-PE-SAINTE-SIMON (47170), le 25 septembre 1925.

Veuve de Monsieur Pierre Georges Edouard **BOUE BRUSQUET** et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Madame Marie Geneviève **MORLAN**, propriétaire, est actuellement sous tutelle aux termes d'un jugement rendu le 21 janvier 2021 par le tribunal judiciaire de TARBES, par suite, et conformément aux dispositions de l'article 505 premier alinéa du Code civil, il est nécessaire d'obtenir notamment l'autorisation du juge des Tutelles.

Afin de permettre de déposer le dossier de demande d'autorisation auprès du juge, il est établi la présente promesse d'achat.

A ce dossier seront joints les avis de deux professionnels qualifiés quant au prix proposé.

En conséquence, outre les conditions portées ci-après, une ordonnance du juge autorisant la réalisation de la vente, ordonnance non frappée d'appel, devra être obtenue dans le délai d'engagement du **PROMETTANT**.

### EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître **BLANC** notaire à TARBES le 18 novembre 1950, publié au service de la publicité foncière de TARBES 1 le 29 novembre 1950, volume 2282, numéro 62.

### DUREE DE LA PROMESSE

La promesse est faite pour un délai expirant le 15 juillet 2021, à seize heures.

En conséquence, le ou les bénéficiaire(s) de la présente promesse d'achat devront faire connaître leur acceptation au plus tard à cette date par lettre adressée au notaire du **PROMETTANT** ci-après nommé.

L'acceptation rendra les présentes parfaites conformément aux dispositions de l'article 1583 du Code civil.

A défaut d'acceptation écrite dans ce délai, la présente promesse d'achat sera caduque, le terme étant extinctif.

En tant que de besoin, les dispositions de l'article 1118 du Code civil sont ici rapportées :

*"L'acceptation est la manifestation de volonté de son auteur d'être lié dans les termes de l'offre.*

*Tant que l'acceptation n'est pas parvenue à l'offrant, elle peut être librement rétractée, pourvu que la rétractation parvienne à l'offrant avant l'acceptation.*

*L'acceptation non conforme à l'offre est dépourvue d'effet, sauf à constituer une offre nouvelle."*

Jusqu'à cette date, en application des dispositions de l'article 1116 du Code civil, le **PROMETTANT** s'interdit de rétracter son engagement.

Aux termes des dispositions du second alinéa de l'article 1117 du Code civil qui visent les personnes physiques, l'offre est également caduque en cas d'incapacité ou de décès de son auteur ou de décès de son destinataire.

Si l'auteur et le destinataire sont des personnes morales, leur disparition, que ce soit par dissolution ou absorption, rendra la promesse caduque.

### REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu, dans la mesure où l'acceptation du ou des vendeurs ou de leurs représentants légaux aura été recueillie, et les

B. F.

13/11

conditions préalables tant légales que conventionnelles auront été exécutées par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du paiement du prix et du versement des frais par virement dans le délai ci-dessus.

L'attention du **PROMETTANT** est particulièrement attirée sur les points suivants :

- l'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier ;
- il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître CHATEAUNEUF, notaire à TARBES.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix et des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

#### **PROPRIETE JOUISSANCE**

Le **PROMETTANT** sera propriétaire du **BIEN** le jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

#### **PRIX**

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **CENT VINGT MILLE EUROS (120 000,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la réalisation de la vente.

#### **NEGOCIATION**

Les parties reconnaissent que le prix a été négocié par ABAFIM titulaire d'un mandat donné par le vendeur sous le numéro 24274 en date du 11 février 2021 non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, le vendeur qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de **DOUZE MILLE EUROS (12 000,00 EUR)**, taxe sur la valeur ajoutée incluse.

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

Etant ici précisé que le montant de la négociation est compris dans le prix indiqué ci-dessus.

#### **RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES**

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

B. F

BH

## RESERVES

### Réserve du droit de préemption

Les présentes seront notifiées à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L 211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **VENDEUR** aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les parties et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

### CONDITIONS SUSPENSIVES

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

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

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

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

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

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

### Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur du **PROMETTANT**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que le **PROMETTANT** entend donner. Le **PROPRIETAIRE** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

### Conditions suspensives particulières

#### CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

Le **PROMETTANT** déclare, pour satisfaire aux prescriptions de l'article L 313-40 du Code de la consommation, avoir l'intention de recourir, pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application dudit article et répondant aux caractéristiques suivantes :

- Organisme prêteur : toutes banques.
- Montant maximum de la somme empruntée : DEUX CENT SIX MILLE EUROS (206 000,00 EUR).
- Durée maximale de remboursement : 25 ans.

13. F

BH

- Taux nominal d'intérêt maximum : 1.65 % l'an (hors assurances).
- Garanties offertes : privilège de prêteur de deniers avec ou sans hypothèque conventionnelle complémentaire

En conséquence, l'engagement résultant de la perfection des présentes est soumis, en faveur du **PROMETTANT** et dans son intérêt exclusif, à la condition suspensive de l'obtention d'un crédit aux conditions sus-énoncées.

Toute demande non conforme aux stipulations contractuelles quant au montant emprunté, au taux et à la durée de l'emprunt entraînera la réalisation de la condition en vertu du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

### **I - Obligations du PROMETTANT vis-à-vis du crédit sollicité**

Le **PROMETTANT** s'oblige, dès à présent, à faire toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt.

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'existe, à ce jour, aucun obstacle de principe à l'obtention des financements qu'il envisage de solliciter.

### **II - Réalisation de la condition suspensive**

Le prêt sera réputé obtenu et la condition suspensive sera réalisée par la remise par la banque au **PROMETTANT** de l'offre écrite, telle que prévue aux articles L 313-24 et suivants du Code de la consommation, de consentir le crédit aux conditions principales sus-énoncées et dans le délai de réalisation des présentes.

La réception de cette offre, dans la mesure de la perfection des présentes, devra intervenir au plus tard le **30 mai 2021**.

L'obtention ou la non-obtention du prêt devra être notifiée par le **PROMETTANT** au **VENDEUR** par lettre recommandée avec avis de réception, adressée dans les trois jours suivant l'expiration du délai ci-dessus.

A défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le **VENDEUR** aura la faculté de mettre le **PROMETTANT** en demeure de lui justifier, sous huitaine, de la réalisation ou de la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu.

Passé ce délai de huit jours sans que le **PROMETTANT** ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront caduques de plein droit, sans autre formalité, et ainsi le **VENDEUR** retrouvera son entière liberté.

La présente condition suspensive est stipulée dans le seul intérêt du **PROMETTANT**, ce dernier pouvant renoncer à son bénéfice et notifier à tout moment au **VENDEUR** qu'il dispose de sommes nécessaires pour le financement de l'opération.

Cette notification devra contenir la mention manuscrite prévue à l'article L 313-42 du Code de la consommation.

## **CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**

### **GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION**

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

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,

B. F

BH

- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **PROMETTANT** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **PROMETTANT** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

#### GARANTIE DE JOUISSANCE

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

#### GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

#### SERVITUDES

Le **PROMETTANT** profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

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

Le **VENDEUR** déclare :

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

#### ETAT DU BIEN

Le **PROMETTANT** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si le **PROMETTANT** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par le **PROMETTANT**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

B F

B H

### CONTENANCE

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

### IMPOTS ET TAXES

#### Impôts locaux

Le **VENDEUR** devra déclarer être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

Le **PROMETTANT** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, seront réparties entre le **VENDEUR** et le **PROMETTANT** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

Le **PROMETTANT** règlera le jour de signature de l'acte authentique, directement au **VENDEUR**, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

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

#### Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **VENDEUR** devra déclarer ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

#### Aide personnalisée au logement

Le **VENDEUR** déclarera ne pas avoir conclu de convention avec l'Etat dans le cadre des dispositions applicables aux logements conventionnés à l'égard de l'A.P.L..

### CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

Le **PROMETTANT** fait son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **VENDEUR**.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le **VENDEUR** devra déclarer être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

### ASSURANCE

Le **PROMETTANT**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confère à cet effet mandat au **VENDEUR**, qui acceptera, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

BF

BH



CONTRAT D’AFFICHAGE

Le **VENDEUR** devra déclarer qu’il n’a pas été conclu de contrat d’affichage.

DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT MARQUE DARRÉLOTISSEMENT

L’immeuble constitue l’un des lots du lotissement dénommé "Marque Darré". Ce lotissement a été autorisé par arrêté ci-dessus relaté.

Un cahier des charges fixant les règles à caractère contractuel applicables dans le lotissement a été établi suivant acte sous seing privé en date du 17 mars 1939.

Une copie du cahier des charges a été remise à l’**ACQUEREUR** dès avant ce jour.

ASSOCIATION SYNDICALE

Il n’existe pas actuellement d’association syndicale des colotis.

NON-MAINTIEN DES REGLES D’URBANISME PROPRES AU LOTISSEMENT

Lorsqu’un plan local d’urbanisme ou un document en tenant lieu a été approuvé, les règles d’urbanisme contenues dans les documents du lotissement cessent de s’appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l’autorisation de lotir conformément aux dispositions du premier alinéa de l’article L 442-9 du Code de l’urbanisme.

Les dispositions de l’article L 442-9 sont ci-dessous littéralement rapportées :

*"Les règles d’urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s’il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s’il n’a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l’autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d’urbanisme ou un document d’urbanisme en tenant lieu.*

*De même, lorsqu’une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s’appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d’urbanisme ou un document d’urbanisme en tenant lieu, dès l’entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l’accès au logement et un urbanisme rénové.*

*Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.*

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l’article L. 115-6."*

Cette règle de caducité ne s’applique qu’à l’égard des dispositions réglementaires urbanistiques édictées par l’administration. En conséquence, tous les droits et obligations non urbanistiques pouvant être contenus dans le cahier des charges, s’il en existe un, subsistent à l’égard des colotis.

DIAGNOSTICSDIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par EXPERTIZ IMMO. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l’identité de l’organisme certificateur.

BF

BH

- Attestation sur l'honneur d'impartialité.
- Diagnostic amiante.
- Etat parasitaire.
- Diagnostic de l'installation intérieure de gaz.
- Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité.
- Diagnostic de performance énergétique.
- Résultat dépistage du radon, zone de niveau 1.

#### DISPOSITIFS PARTICULIERS

##### Détecteur de fumée

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

L'**ACQUEREUR** a constaté que le logement n'est pas équipé d'un tel dispositif.

#### DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

##### Assainissement

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Le **PROPRIETAIRE** atteste qu'aucun contrôle n'a été effectué par le service public compétent, qu'il n'a reçu de ce dernier aucune mise en demeure, qu'il ne peut donc garantir la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur.

Le **PROMETTANT** déclare avoir été informé de la possibilité de faire établir un diagnostic de l'installation et ne pas vouloir en faire une condition suspensive.

BF

bH

Le **VENDEUR** informera le **PROMETTANT**, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

#### Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

#### INFORMATION DU PROMETTANT SUR LES ANOMALIES REVELEES PAR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES

Le **PROMETTANT** déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés.

Le **PROMETTANT** 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 **PROMETTANT** 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 L113-8 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."*

#### SITUATION ENVIRONNEMENTALE

##### CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

B F

BH

Une copie de ces consultations est annexée.

## FISCALITE

### REGIME FISCAL DE LA VENTE

Les clauses ci-après sont celles qui figureront dans l'acte de vente.  
Leur rédaction ne représente pas l'engagement unilatéral qui résulte des présentes mais ce qui, compte tenu de la qualité ou non d'assujetti des parties au sens de l'article 256 du Code général des impôts et de la nature du **BIEN**, correspond à l'engagement fiscal voulu par le **PROMETTANT**.

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

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

### ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION

Le **PROMETTANT** ne pourra substituer aucune personne physique ou morale dans le bénéfice de la présente promesse.

### PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le **PROMETTANT** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de trois cents euros (300,00 eur).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique du présent avant-contrat par non acceptation de la part du **VENDEUR** ou défaillance du **PROMETTANT**, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

### FACULTE DE RETRACTATION

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BIEN** étant destiné à l'habitation et le **PROMETTANT** étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter à compter de l'acceptation de son engagement d'achat.

A cet effet, le présent acte avec ses annexes lui sera notifié dès son acceptation par le **PROPRIETAIRE** ou son représentant légal. Dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification, le **PROMETTANT** pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il est ici précisé au **PROMETTANT** que :

- dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci sera considérée comme définitive.

BF

BH

- en vertu de l'article 642 du Code de procédure civile, le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant,
- en cas de pluralité de promettants, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution des présentes.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, si aucun versement ne peut intervenir directement entre les parties pendant le délai de rétractation, l'alinéa deuxième dudit article dispose que :

*" Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat de prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.*

### NOTIFICATION PAR ENVOI ELECTRONIQUE

**Le PROMETTANT** donne son accord pour que la notification lui soit faite par lettre recommandée par courrier électronique à l'adresse indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil.

**Le PROMETTANT** reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder.

Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail.

Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par **Le PROMETTANT** au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

En cas de pluralité de bénéficiaires, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux.

**Le PROMETTANT** devra avertir le rédacteur des présentes en cas de non réception de la notification de son droit de rétractation sous huitaine, et surveiller le classement éventuel en SPAM par son serveur du message de notification.

### ENVOI ELECTRONIQUE

**Le PROMETTANT** donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

il reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par elle à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR24. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise

B F

mx

les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

#### ADRESSES ELECTRONIQUES

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des parties sont les suivantes :

Monsieur BEMERINE : [bemerinefouad@gmail.com](mailto:bemerinefouad@gmail.com)

Madame BENABBOU : [banouna777@gmail.com](mailto:banouna777@gmail.com)

#### DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, domicile est élu en l'office notarial sus-désigné.

#### **FAIT à TARBES**

**Le 22 mars 2021**

En un seul exemplaire qui reste en la garde et possession de Office Notarial 7, Place Jean Jaurès à TARBES qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits.

Les présentes comprenant :

- 11 pages
- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul

