

9050902

11/155/193

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE**

A TARBES (Hautes-Pyrénées), 7, Place Jean Jaurès, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Isabelle BANDERA, Notaire soussigné, membre de la Société par Actions Simplifiée «CCT, notaires associés», titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à TARBES, 7, Place Jean Jaurès et titulaire d'un Office Notarial à la résidence de PAU (64000), 23 rue Ronsard, et d'un Office Notarial à la résidence de SEMEAC (65600), 49 rue de la République,

A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Monsieur René Dominique Jacques **BIDOUILH**, retraité, époux de Madame Marie-Thérèse **DECERLE**, demeurant à LAGARDE (65320) 1 rue du 11 Novembre.

Né à VIC-EN-BIGORRE (65500) le 21 avril 1955.

Marié à la mairie de CHALON-SUR-SAONE (71100) le 18 juillet 1981 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Vendeur pour 10/24^{ème} en Pleine Propriété

Madame Françoise Eliane Renée **BIDOUILH**, aide à domicile, épouse de Monsieur Richard Thierry Gilles **CAILHOL**, demeurant à GAYAN (65320) impasse du Canal.

Née à TARBES (65000) le 4 octobre 1967.

Mariée à la mairie de GAYAN (65320) le 6 août 1988 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Vendeur pour 14/24^{ème} en Pleine Propriété**ACQUEREUR**

Madame Sophie Isabelle **HAUG**, infirmière, demeurant à JUILLAN (65290) 2 rue Jean Derivery.

Née à TARBES (65000) le 1er octobre 1984.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITÉS ACQUISES

Madame Sophie HAUG acquiert **la pleine propriété** du **BIEN** objet de la vente.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- Monsieur René BIDOUILH est présent à l'acte.
- Madame Françoise BIDOUILH, est présente à l'acte.
- Madame Sophie HAUG est présente à l'acte.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement du passif social, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912),
- qu'elles ne sont concernées :
 - par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes,

- par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes,
- et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant Monsieur René BIDOUILH

- Extrait d'acte de naissance.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Madame Françoise CAILHOL

- Extrait d'acte de naissance.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Madame Sophie HAUG

- Extrait d'acte de naissance.
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

L'ensemble de ces pièces est annexé.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs 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 mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Les mots "**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.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend pour **sa totalité en pleine propriété** à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A GAYAN (HAUTES-PYRÉNÉES) 65320 7 Rue du Couchant,
Une propriété bâtie consistant en une maison à usage d'habitation avec jardin.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	230	L ECHEZ	00 ha 22 a 58 ca
A	231	L ECHEZ	00 ha 05 a 80 ca
A	232	7 RUE DU COUCHANT	00 ha 03 a 90 ca

Total surface : 00 ha 32 a 28 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

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

USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à **usage d'habitation**. L'**ACQUEREUR** entend **conserver cet usage**.

EFFET RELATIF

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître BANDERA, notaire à TARBES le 12 mai 2016 publié au service de la publicité foncière de TARBES 1, le 3 juin 2016 volume 2016P, numéro 2256.

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître BANDERA, notaire à TARBES le 4 février 2021 en cours de publication au service de la publicité foncière de TARBES 1.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire du BIEN à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation.

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (125.000,00 EUR)**,

Le paiement de ce prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix **comptant ce jour** ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au **VENDEUR**, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

DÉSISTEMENT DE PRIVILÈGE ET ACTION RÉGULATOIRE

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le **VENDEUR** se désiste de tous droits de privilège de vendeur et action régulatoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

ORIGINE DES FONDS

L'**ACQUEREUR** déclare effectuer le paiement du prix :

au moyen de fonds provenant d'un prêt consenti par Le Credit Agricole Midi-Pyrénées Gascogne, selon offre sous seing privée acceptée dans les délais légaux,

REPARTITION DU PRIX ENTRE LES COINDIVISAIRES

Le prix de vente sera réparti après apurement des créances dans les proportions suivantes entre chacun des **VENDEURS** coïndivisaires savoir :

En ce qui concerne Monsieur Renée BIDOUILH :
Vendeur pour 10/24^{ème} en Pleine Propriété

En ce qui concerne Madame Françoise BIDOUILH :
Vendeur pour 14/24^{ème} en Pleine Propriété

ABSENCE DE CONVENTION DE SÉQUESTRE

Les parties conviennent, directement entre elles et après avoir reçu toutes les informations en la matière de la part du rédacteur des présentes, de ne séquestrer aucune somme à la sûreté des engagements pris dans l'acte.

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière **de TARBES 1.**

DECLARATIONS FISCALES

IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE

1/Monsieur René BIDOUILH

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître BANDERA, notaire à TARBES le 12 mai 2016 pour une valeur de soixante mille euros (60.000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de TARBES 1, le 3 juin 2016 volume 2016P, numéro 2256.

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître BANDERA, notaire à TARBES le 4 février 2021 pour une valeur de cent vingt mille euros (120.000,00 eur), en cours de publication au service de la publicité foncière de TARBES 1.

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

Les précédents propriétaires étaient :

- Madame Reine Juliette Renée SAINT-LANNES épouse BIDOUILH, domicilié en son vivant à GAYAN (65320) 7 Rue du Couchant, décédé le 6 août 2015. L'acte de notoriété a été reçu par Maître BANDERA, notaire à TARBES (65000), le 12 mai 2016. La valeur portée dans la déclaration de succession en suite de son décès est de cent vingt mille euros (120.000,00 eur) en pleine propriété soit pour moitié transmise une valeur de SOIXANTE MILLE EUROS.
- Monsieur Joseph Marie Pierre BIDOUILH domiciliée en son vivant à GAYAN (65320) 7 Rue du Couchant, décédée le 24 avril 2020. L'acte de notoriété a été reçu par Maître BANDERA, notaire à TARBES (65000), le 4 février 2021. La valeur portée dans la déclaration de succession en suite de son décès est de cent vingt mille euros (120.000,00 eur) en pleine propriété soit pour moitié transmise une valeur de SOIXANTE MILLE EUROS.

Conformément au BOI-RFPI-PVI-20-20-20130809, il y a lieu d'appliquer en l'espèce le régime des immeubles acquis par fractions successives aux termes duquel il convient d'établir la plus-values ou la moins-value afférente à chacune de ces fractions selon les règles qui lui sont propres, les dépenses étant alors réparties au prorata de la surface ou des millièmes si copropriété, et la moins-value brute, si elle existe, devant être imputée sur la plus-value brute corrigée de l'abattement pour durée de détention.

I - Régime de plus-value suite au décès du père du **VENDEUR**

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir d'impôt sur la plus-value à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

II - Régime de plus-value suite au décès de la mère du **VENDEUR**

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir d'impôt sur la plus-value à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

2/Madame Françoise CAILHOL

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître BANDERA, notaire à TARBES le 12 mai 2016 pour une valeur de soixante mille euros (60.000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de TARBES 1, le 3 juin 2016 volume 2016P, numéro 2256.

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître BANDERA, notaire à TARBES le 4 février 2021 pour une valeur de cent vingt mille euros (120.000,00 eur), en cours de publication au service de la publicité foncière de TARBES 1.

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

Les précédents propriétaires étaient :

- Madame Reine Juliette Renée SAINT-LANNES épouse BIDOUILH, domicilié en son vivant à GAYAN (65320) 7 Rue du Couchant, décédé le 6 août 2015. L'acte de notoriété a été reçu par Maître BANDERA, notaire à TARBES (65000), le 12 mai 2016. La valeur portée dans la déclaration de succession en suite de son décès est de cent vingt mille euros (120.000,00 eur) en pleine propriété soit pour moitié transmise une valeur de SOIXANTE MILLE EUROS.
- Monsieur Joseph Marie Pierre BIDOUILH domiciliée en son vivant à GAYAN (65320) 7 Rue du Couchant, décédée le 24 avril 2020. L'acte de notoriété a été reçu par Maître BANDERA, notaire à TARBES (65000), le 4 février 2021. La valeur portée dans la déclaration de succession en suite de son décès est de cent vingt mille euros (120.000,00 eur) en pleine propriété soit pour moitié transmise une valeur de SOIXANTE MILLE EUROS.

Conformément au BOI-RFPI-PVI-20-20-20130809, il y a lieu d'appliquer en l'espèce le régime des immeubles acquis par fractions successives aux termes duquel il convient d'établir la plus-values ou la moins-value afférente à chacune de ces fractions selon les règles qui lui sont propres, les dépenses étant alors réparties au prorata de la surface ou des millièmes si copropriété, et la moins-value brute, si elle existe, devant être imputée sur la plus-value brute corrigée de l'abattement pour durée de détention.

I - Régime de plus-value suite au décès du père du VENDEUR

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir d'impôt sur la plus-value à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

II - Régime de plus-value suite au décès de la mère du **VENDEUR**

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir d'impôt sur la plus-value à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, et s'engage à signaler au centre tout changement d'adresse.

Quant au centre des finances publiques du **VENDEUR** :

Monsieur René BIDOUILH dépend actuellement du centre des finances publiques de TARBES CEDEX 09 - CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES 1 BRD DU MARECHAL JUIN - 65023 TARBES CEDEX 09.

Madame Françoise CAILHOL dépend actuellement du centre des finances publiques de TARBES CEDEX 09 - CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES 1 BRD DU MARECHAL JUIN - 65023 TARBES CEDEX 09.

OBLIGATION DÉCLARATIVE

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

IMPÔT SUR LA MUTATION

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

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

L'assiette des droits est de CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (125.000,00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 4,50 %	=	5 625,00
125 000,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	1 500,00
125 000,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	133,00
5 625,00			
TOTAL			7 258,00

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	125.000,00	0,10%	125,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPÉE

EXPOSÉ

PURGE DU DROIT DE RÉTRACTATION

Les parties ont conclu, en vue de la réalisation de la vente, un avant-contrat sous signatures privées en date à TARBES du 07062021.

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 l'**ACQUEREUR** étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficiait de la faculté de se rétracter.

Une copie de l'acte a été notifiée à l'**ACQUEREUR** avec son accord par lettre recommandée électronique le 10 juin 2021.

Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'ACQUEREUR dans le délai légal.

Une copie du courriel de notification ainsi que l'accusé de réception sont annexés.

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

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

GARANTIE DE JOUISSANCE

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

GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

Le **VENDEUR** s'oblige, 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 de l'**ACQUEREUR**.

Un état hypothécaire délivré le 28 juin 2021 et certifié à la date du 23 juin 2021 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Étant précisé que cet état a été prorogé.
Cet état hypothécaire est annexé.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte 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.

ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve 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 l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

Pour parfaire à son devoir d'information, le VENDEUR déclare avoir connaissance des vices apparents suivants, savoir : NEANT.

Avertissement :

La jurisprudence récente conduit à assimiler à un vendeur connaissant les vices celui qui, sans être un professionnel, a effectué lui-même (en tout ou partie) des travaux dans le bien qu'il vend.

La Cour de Cassation a indiqué que la clause de non garantie ne peut plus exonérer le vendeur de la garantie relativement aux défauts de vices cachés de l'installation ou la construction qu'il a réalisée.

La Cour de Cassation l'a notamment décidé aux termes d'un arrêt récent (Arrêt de cassation, 3^{ème} chambre civile, en date du 10 juillet 2013, n°12-17.149, FS-P+B : jurisData n°2013-014567) pour le vendeur qui « avait lui-même conçu et installé la cheminée ».

CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

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

IMPÔTS ET TAXES

Impôts locaux

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

L'**ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour 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, sont réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

L'**ACQUEREUR** règle ce jour directement au **VENDEUR**, qui le reconnaît, 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 est 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.

Le notaire soussigné, informe le VENDEUR, qu'il reste débiteur de la taxe foncière 2021 en totalité, il devra s'en acquitter auprès du Centre des finances publique à l'émission du rôle.

L'ACQUEREUR rembourse, en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial, ce jour au VENDEUR, qui le reconnaît, la somme de 29,61 euros, correspondant au prorata taxe foncière basé sur l'année 2020.

Pour information, le montant de la taxe foncière 2020 est de 107,00 €.

Le notaire informe toutefois l'ACQUEREUR que le montant de 107 euros tient compte des abattements de l'ancien propriétaire, qu'il convient que l'ACQUEREUR se rapproche du Centre des Impôts afin de connaître le montant qui lui sera demandé.

Il est ici précisé à l'ACQUEREUR que le VENDEUR conservera la qualité de redevable légal de la taxe foncière pour l'année en cours.

En conséquence, l'ACQUEREUR déclare avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné qu'il ne pourra déduire de ses éventuels revenus fonciers le montant du prorata versé au VENDEUR, la présente répartition étant inopposable à l'administration fiscale. (CAA MARSEILLE 3^{ème} ch,15 décembre 2011).

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **VENDEUR** déclare **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** déclare **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..

Agence nationale de l'habitat

Le **VENDEUR** déclare **ne pas avoir conclu** de convention avec l'agence nationale de l'habitat.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

L'**ACQUEREUR** 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** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

ASSURANCE

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

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information :

Une demande de certificat d'urbanisme d'information a été adressée aux services compétents de la Commune par lettre recommandée avec demande d'avis de réception le 25 juin 2021.

Un exemplaire de cette demande, ainsi que l'accusé de réception visé par la mairie sont demeurés ci-joints et annexés aux présentes après mention.

Ce certificat d'urbanisme n'a toujours pas été instruit à ce jour par la subdivision de la direction départementale de l'Équipement.

Par suite, et dans la mesure où aucune réponse n'a été notifiée au notaire soussigné par l'Administration dans le mois qui suit la demande du certificat d'urbanisme, l'**ACQUEREUR** se trouve titulaire d'un certificat d'urbanisme tacite.

Il renonce expressément, par voie de conséquence, à tous recours sur ce sujet contre ce dernier et le **VENDEUR** et s'oblige à faire son affaire personnelle de toutes les prescriptions qui pourraient figurer dans ce document.

Information des parties :

Le certificat d'urbanisme dit "informatif" ou "neutre" indique la situation du terrain au regard des dispositions d'urbanisme, des limitations administratives au droit de propriété et du régime des taxes et participations d'urbanisme. Ce certificat ne précise pas si le terrain est constructible ou non. Depuis le 1er octobre 2007, ce certificat d'urbanisme informatif ne mentionne plus l'état des équipements public existants ou prévus.

Le délai d'instruction est fixé à un mois. A défaut de notification d'une réponse dans le délai imparti le demandeur obtient un certificat tacite ne donnant aucune information, son seul effet est de cristalliser les dispositions d'urbanisme applicables.

Note d'urbanisme :

La commune a répondu le 28 juin 2021 à une demande de note d'urbanisme. Cette réponse est annexée.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur cette note.

Arrêté d'alignement :

Un arrêté d'alignement par le notaire soussigné. Par mention sur la demande, la commune a indiqué : « **La commune n'a pas connaissance de servitudes existantes sur ces parcelles** ».

L'article L 112-2 du Code de la voirie routière dispose que :

"La publication d'un plan d'alignement attribue de plein droit à la collectivité propriétaire de la voie publique le sol des propriétés non bâties dans les limites qu'il détermine.

Le sol des propriétés bâties à la date de publication du plan d'alignement est attribué à la collectivité propriétaire de la voie dès la destruction du bâtiment.

Lors du transfert de propriété, l'indemnité est, à défaut d'accord amiable, fixée et payée comme en matière d'expropriation. "

L'article L 112-6 du même Code vient préciser :

"Aucun travail confortatif ne peut être entrepris sur un bâtiment frappé d'alignement, sauf s'il s'agit d'un immeuble classé parmi les monuments historiques. "

Certificat de numérotage :

Un certificat de numérotage annexé a été délivré par l'autorité compétente le 28 juin 2021. Il résulte de ce certificat que l'immeuble "**Porte pour adresse : 7 Rue du couchant 65320 GAYAN**".

Certificat de non insalubrité :

Une demande de certificat de non insalubrité à été demande par lettre recommandé avec accusé de réception en date du 26 Juin 2021. Par mention sur la demande la commune a indiqué : « **La commune n'est pas en mesure de vous fournir un tel document** ».

ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

L'**ACQUEREUR** est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHÉOLOGIQUES

L'article 552 du Code civil dispose que :

"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre *Des servitudes ou services fonciers*. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite.

L'Etat verse 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. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.
- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRÉEMPTION

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, l'immeuble n'étant pas situé dans le champ d'application territorial de ce droit de préemption ainsi qu'il résulte du document annexé.

DROIT DE PRÉEMPTION DE LA SAFER

La vente n'a pas fait l'objet d'une notification à la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural, par abréviation "S.A.F.E.R." s'agissant d'un immeuble à vocation non agricole non situé dans une zone visée par l'alinéa premier de l'article L 143-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Il est en outre ici précisé que le bien est situé dans une **Commune soumise à Carte Communale et est situé dans une zone où les constructions sont autorisées** ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme annexés.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPÉRATION DE CONSTRUCTION OU DE RÉNOVATION DEPUIS DIX ANS

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

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

En tant que de besoin il est rappelé aux parties les sanctions applicables en présence de travaux irrégulier ou non conforme au regard des autorisations d'urbanismes délivrées ou non sollicitées :

- **Sanctions pénales** : l'infraction pénale se **prescrit par un délai de six ans après l'achèvement**. Une amende comprise entre **1 200 euros et 6000 euros par mètre carré de surface construite pourra être exigée**. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé.
- **Sanction civile** fondée sur une action en responsabilité de la part des tiers - le délai de prescription est de dix ans après l'achèvement dans la mesure où cet achèvement est antérieur au 18 juin 2008, à compter de cette date le délai de prescription est de **cinq ans à compter de la découverte des faits permettant d'exercer l'action**, sachant que la durée de cinq ans se cumule avec la durée déjà écoulée antérieure au 18 juin 2008 **sans pouvoir excéder dix ans**. Pendant cette durée, les tiers peuvent agir en justice à l'effet de démontrer un préjudice personnel lié à la violation d'une règle d'urbanisme, préjudice pouvant le cas échéant aller jusqu'à la condamnation à démolir aux frais du propriétaire.
- **Sanction civile de la part de la collectivité** – aux termes de l'article L 480-14 du Code de l'urbanisme la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut saisir le tribunal de grande instance en vue de faire **ordonner la démolition ou la mise en conformité** d'un ouvrage édifié ou installé sans l'autorisation exigée par le présent livre, en méconnaissance de cette autorisation ou, pour les aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code, en violation de l'article L. 421-8. L'action civile se **prescrit en pareil cas par dix ans à compter de l'achèvement des travaux**.
- **Sanctions administratives** : ces sanctions sont imprescriptibles et revêtent les conséquences suivantes :
 - En cas de demande de permis de construire sur la construction, la situation actuelle devra être régularisée, par suite préalablement au nouveau permis devra être demandé le certificat de conformité des constructions originaires, avec les conséquences inhérentes à un éventuel refus de ce certificat qui impliqueraient alors la mise en conformité de celles-ci. Toutefois, si la construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme sauf si la construction est de nature à exposer ses occupants ou des tiers à un danger, ou si elle se trouve située dans un site classé ou un parc naturel.
 - Les constructions édifiées en violation des prescriptions contenues dans le permis de construire ne peuvent, en principe, être

raccordées aux réseaux de distribution collective tels que : eau, gaz, électricité, téléphone.

· En cas de sinistre de l'immeuble, il sera très difficile de reconstruire de plein droit à l'identique, sauf à prouver que l'immeuble a été édifié conformément aux prescriptions du permis de construire.

RAPPEL DES ARTICLES 1792 ET SUIVANTS

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 1792-4-1

Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 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.

RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

Aux termes des dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme ci-après littéralement rapportées :

" Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement. "

Il est précisé que pour être "régulièrement édifié" le bâtiment détruit ou démoli doit avoir été édifié conformément au permis de construire devenu définitif délivré à cette fin.

L'**ACQUEREUR** est averti que, dans l'hypothèse d'une reconstruction après sinistre, un permis de construire doit être obtenu préalablement à tous travaux et que ce permis peut être refusé soit aux termes d'une disposition expresse d'un plan local d'urbanisme, soit en vertu de la prescription d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques, soit dans la mesure où les occupants seraient exposés au risque certain et prévisible à l'origine de la destruction du bâtiment où, dans ce dernier cas, assorti de prescriptions.

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

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

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans (si réalisé à compter du 1 ^{er} juillet 2021)
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans	Immeuble bâti	6 mois

	une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation		
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

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

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.
- Attestation sur l'honneur d'impartialité.
- Constat de risque d'exposition au plomb.
- Diagnostic amiante.
- **Etat parasitaire.**
- Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité.
- Diagnostic de performance énergétique.

Mérules

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

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

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Contrôle de l'installation de gaz

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

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

Diagnostic de performance énergétique

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

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

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

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

L'attention de l'**ACQUEREUR** est attirée sur le fait :

- Qu'à compter du 1er janvier 2022, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré (étiquette F) et par an, l'acte de vente ou le contrat de location devra mentionner l'obligation de réaliser des travaux permettant de rendre cette consommation énergétique primaire inférieure ou égale à 330 kilowattheures par mètre carré et par an avant le 1er janvier 2028 ;
- Puis, à compter du 1er janvier 2028, dans ces mêmes actes, sera mentionné, le cas échéant, le non-respect par le vendeur ou le bailleur de l'obligation de réaliser ces travaux ;
- Qu'à compter du 1er janvier 2023, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 450 kilowattheures par mètre carré et par an (étiquette G), le **BIEN** sera interdit à la location ;
- Qu'à compter du 1er janvier 2028, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré (étiquette F) et par an, le **BIEN** sera interdit à la location.

Un diagnostic établi par le cabinet MAISON DU DIAG le 21 janvier 2021 figure au Dossier de Diagnostic Technique susvisé.

Les conclusions de ce diagnostic sont les suivantes :

- . consommation énergétique : classe D
- . émission de gaz à effet de serre : classe B

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** ne peut se prévaloir à l'encontre du **VENDEUR** des informations contenues dans ce diagnostic.

Ce diagnostic, réalisé entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021, est valable jusqu'au 31 décembre 2024.

Les parties reconnaissent avoir été informées que ce diagnostic ne correspond pas aux textes entrés en vigueur le 1^{er} juillet 2021, qui prévoient la délivrance d'un diagnostic plus complet et plus à même de donner une connaissance plus précise des performances énergétiques du bien vendu.

Néanmoins les parties et notamment l'**ACQUEREUR** ont requis le notaire soussigné d'établir le présent acte sur la base du diagnostic susvisé.

Le notaire soussigné a informé les parties de son incompétence technique concernant les divers diagnostics, son rôle se limitant à la collecte desdits diagnostics, et à la vérification de leur date de validité sans être apte à donner un avis ou toutes explications techniques.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir eu les diagnostics visés aux présentes, qu'il a pu constater les anomalies existantes révélées par lesdits diagnostics, et décharge par conséquent le notaire soussigné de toute responsabilité quant à leur interprétation.

Il déclare vouloir en faire son affaire personnelle et dispense le notaire rédacteur des présentes de les relater.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

DECLARATIONS DIVERSES

Le VENDEUR déclare :

- Qu'il n'existe aucune citerne à gaz ou de cuve dans le bien vendu
- Que l'immeuble n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques
- Que le BIEN n'est pas équipé d'un système de récupération et de distribution d'eaux de pluie.
- Que L'immeuble n'est pas équipé d'un système de climatisation ou de pompe à chaleur réversible d'une puissance frigorifique nominale supérieure à 12 kilowatts.
- Que le BIEN n'est pas équipé de sanibroyeur
- Que le BIEN n'est pas équipé d'un poêle.

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.

Cheminée/Poêle

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est équipé d'une cheminée.

Le VENDEUR déclare ne pas avoir procédé au ramonage.

Précision étant faite que si le ramonage n'est pas effectué cela ne permet pas d'assurer correctement la prévention des risques d'incendies domestiques.

L'ACQUEREUR déclare vouloir en faire son affaire personnelle

Information sur la sécurité des piscines

Les parties déclarent qu'il n'existe pas de piscine.

Information de l'acquéreur sur les éléments d'équipement

L'**ACQUEREUR** est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, d'origine ou installés sur l'existant, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le **BIEN** dans son ensemble impropre à sa destination ou affectent sa solidité.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

En l'espèce, le **VENDEUR** déclare ne pas avoir fait installer d'éléments d'équipement depuis dix ans.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

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

L'immeuble est situé dans une zone non encore desservie par un réseau collectif d'assainissement.

Le propriétaire de l'immeuble doit assurer l'entretien régulier de ses installations d'assainissement et les faire vidanger périodiquement par une personne agréée par le représentant de l'État dans le département. La commune assure le contrôle de conformité des installations d'assainissement non collectif aux dispositions réglementaires et procède à l'évaluation des dangers pour la santé des personnes et les risques avérés de pollution de l'environnement et aux prescriptions éventuelles.

Conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique, l'**ACQUEREUR** est dûment informé que le raccordement à un réseau collectif est actuellement obligatoire dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service, sauf les cas où une prolongation de délai ou une exonération sont accordées par un arrêté du maire ou du président de la communauté de communes et approuvées par le représentant de l'Etat dans le département (alinéa 2 de l'article susvisé).

Compte tenu de la destination à usage d'habitation du **BIEN**, le **VENDEUR** est tenu de fournir le diagnostic établi depuis moins de trois ans à l'issue du contrôle de l'installation non collectif.

Ce diagnostic, effectué par Le Pays des Coteaux le 26 février 2021, annexé, constate la conformité de l'installation d'assainissement.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation :

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

**INFORMATION DE L'ACQUÉREUR SUR LES ANOMALIES RÉVÉLÉES PAR LES DIAGNOSTICS
TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES**

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

L'**ACQUEREUR** 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 de ces 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, l'**ACQUEREUR** 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

ACTIVITÉS DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE DE L'IMMEUBLE

Préalablement à la signature des présentes, l'**ACQUEREUR** déclare s'être assuré par lui-même, des activités, professionnelles ou non, de toute nature, exercées dans l'environnement proche de l'immeuble, susceptibles d'occasionner des nuisances, sonores, olfactives, visuelles ou autres....

Le rédacteur des présentes a spécialement informé l'**ACQUEREUR** savoir :

- Des dispositions de l'article L 113-8 du Code de la construction et de l'habitation :

"Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales, touristiques, culturelles ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en

conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions."

- Qu'outre les dispositions législatives ou réglementaires spéciales dont relèvent certaines activités, la législation, relative aux troubles anormaux du voisinage, se fonde sur les articles 1240 et 1241 du Code civil selon lesquels :

"Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer" et "Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence."

- L'article 544 du Code Civil ajoute que :

"La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements."

- De plus, l'article R 1334-31 du Code de la santé publique dispose que :

"Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité."

Chaque rapport de voisinage peut susciter des désagréments, il n'en reste pas moins qu'il ne caractérise pas nécessairement un trouble "anormal". Serait considéré, par le Tribunal Judiciaire, comme anormal, un **trouble répétitif, intensif, ou un trouble qui outrepassse les activités normales attendues de la part du voisinage.**

L'ACQUEREUR déclare avoir accompli toutes diligences et s'être entouré de toutes les informations nécessaires relatives à la situation de l'immeuble et aux activités professionnelles, ou non, exercées dans le proche environnement de ce dernier, et renonce à exercer tout recours contre le VENDEUR à quelque titre que ce soit.

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES 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).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

ABSENCE DE REMBLAYAGE

Le remblayage est le fait d'apporter des matières pour élever un terrain, combler un creux ou combler des vides suite à une exploitation.

Le **VENDEUR** déclare n'avoir procédé à aucun remblayage.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Lesdits biens et droits immobiliers appartiennent au VENDEUR pour les avoirs acquis savoir :

1/ACQUISITION PAR LA COMMUNAUTE BIDOUILH/SAINT LANNE :

Le **BIEN** a été acquis par la communauté BIDOUILH/SAINT LANNE de Monsieur Rémy Dominique Elie HORNULPHE, né à OURSBELILLE le 29 janvier 1935, suivant acte reçu par Maître Jean DARGET notaire à TARBES, le 19 janvier 1971.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de vingt-sept mille francs (27 000,00 frs).

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES 1ER le 3 février 1971, volume 79, numéro 16.

2/ DECES DE MADAME Reine SAINT LANNE épouse BIDOUILH

Madame Reine Juliette Renée **SAINT-LANNES**, en son vivant retraitée, épouse de Monsieur Joseph Marie Pierre **BIDOUILH**, demeurant à GAYAN (65320) 7 rue du Couchant. Née à ARMENTIEUX (32230), le 27 juin 1929 et est décédée à GAYAN (65320), le 6 août 2015.

Laissant pour recueillir à sa succession :

-Son conjoint survivant : Monsieur Joseph BIDOUILH avec lequel elle été mariée à la mairie de ANDREST (65350) le 10 avril 1965 sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable. Bénéficiaire d'une donation entre époux reçu par Maître Michel BLANC, notaire à TARBES, le 16 novembre 1994, ayant opté pour la totalité en usufruit.

Et sous cette réserve ses deux enfants issus de son union avec le conjoint survivant ;

-Monsieur Renée BIDOUILH

-Madame Françoise BIDOUILH

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés aux termes d'un acte de notoriété reçu par Maître BANDERA, Notaire à TARBES le 12 Mai 2016.

L'attestation immobilière prescrite par la loi a été reçu par Maître BANDERA, Notaire à TARBES le 12 Mai 2016.

Audit acte le bien a été évalué à la somme de CENT VINGT MILLE EUROS (120.000,00 EUR) en pleine propriété soit pour moitié transmise SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00 EUR).

Une expédition de l'acte a été publiée au Service de la Publicité Foncière de TARBES 1^{er} le 06 Juin 2016, volume 2016P, numéro 2256.

2/ DECES DE MONSIEUR Joseph BIDOUILH

Monsieur Joseph Marie Pierre **BIDOUILH**, en son vivant retraité, veuf de Madame Reine Juliette Renée **SAINT-LANNES** et non remarié, demeurant à GAYAN (65320), 7 rue du Couchant, est né à VIC-EN-BIGORRE (65500), le 13 mars 1934 et décédé à PAU (64000) (FRANCE), le 24 avril 2020.

Laissant pour recueillir à sa succession :

-Monsieur René BIDOUILH, son fils, issu de son union avec le conjoint prédécédé, recueillant un tiers en pleine propriété des biens et droits transmis ;

-Madame Françoise BIDOUILH, sa fille, issue de son union avec le conjoint prédécédé, et bénéficiaire aux termes d'un testament olographe écrit par le défunt à GAYAN, en date du 17 septembre 2015, dont l'original a été déposé au rang des minutes de Maître BANDERA, notaire à TARBES, suivant procès-verbal d'ouverture et de description en date du 4 février 2021, d'un leg universel. Elle recueille deux tiers (2/3) en pleine propriété des biens et droits transmis.

Ainsi que ces faits et qualités ont été constaté aux termes d'un acte de notoriété reçu par Maître BANDERA, Notaire à TARBES, le 04 février 2021.

L'attestation immobilière prescrite par la loi a été reçu par Maître BANDERA, Notaire à TARBES, le 04 février 2021.

Audit acte le bien a été évalué en pleine propriété à la somme de CENT VINGT MILLE EUROS (120.000,00 EUR) soit pour moitié transmise une valeur de SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00 EUR).

Une expédition de l'acte est en cours de publication au Service de la Publicité Foncière de TARBES 1^{er}.

NÉGOCIATION

La vente a été négociée par **ABAFIM** titulaire d'un mandat donné par le VENDEUR sous le numéro 24297 en date du 19 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 **SEPT MILLE EUROS (7.000,00 EUR)**, taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération est réglée par la comptabilité de l'office notarial.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les parties.

CONVENTIONS ANTERIEURES

Les présentes entrant dans le champ d'application de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation issu de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, les parties attestent que les conventions contenues dans le présent acte sont identiques à celles figurant dans l'avant-contrat.

Si toutefois des différences existaient les parties précisent qu'il ne s'agit alors que de points mineurs n'altérant pas les conditions essentielles et déterminantes de la vente telles qu'elles sont relatées dans l'avant contrat.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,

- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété entre les parties, chacune pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont elle pourrait avoir besoin, et sera subrogée dans tous les droits de l'autre partie à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse suivante : à l'adresse du bien acquis.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à : à l'adresse sus indiquée.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc 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.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil

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

DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES

Les originaux des documents et pièces remis par les parties au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des présentes.

A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les

instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.