

## **COMPROMIS DE VENTE DE BIENS IMMOBILIERS**

### **ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

#### **VENDEUR**

Monsieur Flavien **PRAT**, maçon (artisan), demeurant à LUZ-SAINT-SAUVEUR (65120), Hameau de Sia,

Né à LOURDES (65100), le 7 avril 1980.

Célibataire.

Non soumis à un pacs ou partenariat,

De nationalité française.

« Résident » au sens de la réglementation fiscale.

*Ci-après dénommé le « VENDEUR ».*

#### **ACQUEREUR**

1) Monsieur Philippe Charles Auguste **LAVEZZARI**, , demeurant à CHATEAUNEUF-D ILLE-ET-VILAINE (35430), La mare,

Né à VERSAILLES (78000), le 19 octobre 1982.

Célibataire.

Non soumis à un pacs ou partenariat,

De nationalité française.

« Résident » au sens de la réglementation fiscale.

2) Madame Marjolène **GAUTHIER**, , demeurant à CHATEAUNEUF-D ILLE-ET-VILAINE (35430), La mare,

Née à JOLIETTE (CANADA), le 22 septembre 1983.

Célibataire.

Non soumise à un pacs ou partenariat,

De nationalité canadienne.

« Résidente » au sens de la réglementation fiscale.

*Ci-après dénommés l'« ACQUEREUR ».*

*Agissant solidairement entre eux.*

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- Monsieur Flavien **PRAT** est ici présent.
- Monsieur Philippe **LAVEZZARI** est ici présent.
- Madame Marjolène **GAUTHIER** est ici présente.

### **CAPACITE ET DECLARATION DES PARTIES**

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou le cas échéant par leurs représentants, que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées aux présentes.

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

Le VENDEUR déclare :

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

### **OBJET DU CONTRAT**

Le VENDEUR en s'obligeant aux conditions générales qui suivent et sous les conditions suspensives ci-après stipulées, vend à l'ACQUEREUR qui accepte, les biens désignés ci-dessous, tels qu'ils existent, avec tous droits immobiliers et tous immeubles par destination qui en dépendent, sans aucune exception ni réserve.

### **PROJET D'ACTE**

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

### **FACULTE DE SUBSTITUTION**

L'ACQUEREUR pourra se substituer, à titre gratuit, toute personne physique ou morale, mais sous réserve qu'il reste solidairement tenu, avec le substitué, des obligations nées des présentes, jusqu'à la réitération par acte authentique.

### **DESIGNATION DES BIENS**

Sur la commune de LUZ-SAINT-SAUVEUR (65120), SIA,

Une maison à usage d'habitation comprenant :

- Au rez-de-chaussée : séjour, cuisine, cellier et WC
- Au premier étage : deux chambres, salle d'eau
- Au deuxième étage : grenier aménageable

Remise et garage.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
C	74	SIA	0	00	78
<b>Contenance Totale :</b>			<b>0ha 00a 78ca</b>		

La copie du plan cadastral matérialisant, sous teinte jaune, l'assiette foncière desdits biens est ci-annexée.

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

*Ci-après dénommé le « BIEN ».*

Le notaire rédacteur des présentes a établi la désignation qui précède, tant d'après les anciens titres de propriété que d'après les énonciations de toutes les parties, et avec la précision qu'aucune réserve n'a été faite sur cette désignation.

L'ACQUEREUR déclare dispenser le VENDEUR ainsi que le notaire rédacteur des présentes de faire plus ample désignation du BIEN et de ses éventuels éléments d'équipements, déclarant parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité dès avant ce jour.

#### **ABSENCE DE MOBILIER**

Avec le présent BIEN ne seront vendus ni meubles ni objets mobiliers ni éléments de cuisine intégrée ou non, ainsi déclaré par les parties.

#### **NATURE ET QUOTITES**

##### **NATURE ET QUOTITES DES DROITS VENDUS**

Le BIEN est vendu par Monsieur Flavien PRAT à concurrence de la totalité en pleine propriété.

##### **NATURE ET QUOTITES DES DROITS ACQUIS**

Le BIEN sera acquis, si la vente se réalise :

- par Monsieur Philippe LAVEZZARI à concurrence de LA MOITIÉ (1/2) en pleine propriété.

- par Madame Marjolène GAUTHIER à concurrence de LA MOITIÉ (1/2) en pleine propriété.

#### **EFFET RELATIF**

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Céline CEMPÉ, notaire à TARBES (65000), le 10 novembre 2011 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES 2.

Par suite de la fusion des services de la publicité foncière TARBES 2 est devenu TARBES 1.

## **DESTINATION ET USAGE DU BIEN**

Le VENDEUR déclare que le BIEN est actuellement à usage d'habitation.  
L'ACQUEREUR déclare vouloir conserver le même usage.

## **PROPRIETE - JOUISSANCE**

### **PROPRIETE**

L'ACQUEREUR sera propriétaire du BIEN vendu le jour de la réitération des présentes par acte authentique.

### **JOUISSANCE**

Il en aura la jouissance à compter du jour de la réitération des présentes par acte authentique, par la prise de possession réelle et effective, le VENDEUR s'obligeant à rendre pour cette date le BIEN libre de toute location ou occupation, et à le débarrasser de tous encombrants s'il y a lieu.

### **SITUATION LOCATIVE**

Le VENDEUR déclare que le BIEN objet des présentes n'a jamais été loué de son chef à un locataire auquel il aurait donné un congé pour vendre.

## **PRIX ET PAIEMENT DU PRIX**

### **PRIX**

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le **prix de CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (125 000,00 €)**.

### **PAIEMENT DU PRIX**

Ce prix sera payable comptant en totalité le jour de la réitération des présentes par acte authentique, au moyen d'un virement bancaire à l'ordre du notaire rédacteur de l'acte, tel que prévu par le décret numéro 2013-232 du 20 mars 2013.

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

## **NEGOCIATION**

Les parties déclarent que les présentes ont été négociées par ABAFIM - M DOMECH Daniel, titulaire d'un mandat de vente donné par le VENDEUR, sous le numéro 24339 en date du 3 mars 2021.

Le VENDEUR qui en aura seul la charge, s'oblige à verser une rémunération toutes taxes comprises de DIX MILLE EUROS (10 000,00 €).

Cette somme ne sera exigible qu'au jour de la régularisation de l'acte authentique de vente.

## **PLAN DE FINANCEMENT**

### **COÛT TOTAL DE L'OPERATION**

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

- rappel du prix : 125 000,00 €
  - **montant des frais prévisionnels de l'acte de vente :**
  - montant des frais prévisionnels du prêt : Pour mémoire
- Total égal 125 000,00 €**

**L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé du caractère prévisionnel des frais indiqués ci-dessus.**

### **FINANCEMENT DE L'OPERATION**

L'ACQUEREUR déclare qu'il paiera le prix de vente en totalité de ses deniers personnels ou assimilés et sans l'aide d'un prêt.

## **DECLARATIONS FISCALES**

### **INFORMATION DU VENDEUR SUR LA TAXATION DES PLUS-VALUES**

Le notaire rédacteur des présentes a spécialement averti le VENDEUR des dispositions légales relatives aux plus-values immobilières des particuliers.

Il lui a notamment indiqué que la plus-value éventuelle sera déclarée et liquidée simultanément à la signature de l'acte définitif de vente et déposés en même temps que l'acte de vente au service de la publicité foncière avec le montant de l'impôt.

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

Néanmoins, le BIEN objet des présentes, constituant la résidence principale du VENDEUR, la présente vente est exonérée de cet impôt.

Et le VENDEUR déclare qu'il n'entend pas remployer le prix dans le rachat de sa résidence principale.

### **REGIME FISCAL**

Pour la perception des droits, le VENDEUR déclare :

- ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- que le BIEN vendu est achevé depuis plus de cinq (5) ans.

En conséquence, la présente mutation, si elle se réalise, n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, mais est soumise à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts.

### **INFORMATION - MODIFICATION DU REGIME FISCAL**

Le notaire ne garantit pas l'application du régime fiscal en vigueur au jour de la signature des présentes, une modification du régime fiscal pouvant intervenir entre le jour de la signature des présentes et celui de la vente.

### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

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

### **CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES LES PARTIES NE PEUVENT RENONCER**

#### **PURGE DES DROITS DE PREEMPTION OU PREFERENCE**

Que ne puisse être exercé sur le BIEN, aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles.

Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le VENDEUR s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge à la personne ou administration intéressée. A cet effet tous pouvoirs sont donnés au notaire chargé de représenter le VENDEUR, en vue de procéder à toutes notifications.

En cas d'exercice du droit de préemption, les présentes seront caduques de plein droit et le VENDEUR délié de toute obligation à l'égard de l'ACQUEREUR auquel devra être restitué le dépôt de garantie ou l'indemnité d'immobilisation dans le délai maximum de dix jours calendaires de la réception de la notification de préemption.

Pour la réponse du titulaire de ce droit de préemption ou de son éventuel substitué, élection de domicile est spécialement effectuée en l'office du mandataire.

### **CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL L'ACQUEREUR PEUT RENONCER**

#### **RENONCIATION A LA CONDITION SUSPENSIVE LIEE A L'OBTENTION D'UN CREDIT**

L'ACQUEREUR déclare ne pas vouloir recourir à un prêt régi par les dispositions des articles L. 313-1 et suivants du Code de la consommation pour financer la vente objet des présentes, et reconnaît avoir été informé que s'il devait néanmoins recourir à un prêt, il ne pourrait plus se prévaloir des dispositions des articles L. 313-41 et suivants précités.

Conformément à l'article L. 313-42 du Code de la consommation il apposera la mention manuscrite suivante :

*"Je soussigné (Civilité Prénom Nom) reconnais avoir été informé que si, contrairement aux déclarations faites aux présentes, je recours à un prêt, je ne pourrai me prévaloir des dispositions des articles L. 313-1 et suivants du Code de la consommation."*

Par suite, la présente convention n'est pas soumise à la condition suspensive d'obtention d'un prêt prévue à l'article L. 313-41 dudit code.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Qu'il soit établi une origine de propriété au moins trentenaire remontant à un titre translatif et exempt de tous vices susceptibles de porter atteinte à la validité et à l'efficacité de la vente à l'ACQUEREUR.

### **URBANISME ET SERVITUDES**

Que les documents d'urbanisme ne révèlent l'existence d'aucune autre servitude ou prescription administrative, que celles mentionnées aux présentes, susceptibles de modifier la configuration des lieux ou le proche environnement du BIEN, de le déprécier, de le rendre impropre à la destination que l'ACQUEREUR envisage de lui donner ou de remettre en cause le droit de propriété ou de jouissance de ce dernier.

### **SITUATION HYPOTHECAIRE**

Que le renseignement sommaire urgent hors formalités, délivré en vue de la réalisation des présentes ne révèle pas d'obstacle à la libre disposition des biens ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital, intérêts et accessoires, ne pourraient être remboursés à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient le notaire rédacteur des présentes de procéder à la purge.

### **SORT DE L'AVANT-CONTRAT EN CAS DE NON-REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES**

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

Toutefois, les parties conviennent qu'en cas de non-réalisation ou de défaillance de l'une des conditions suspensives figurant sous le paragraphe « CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES L'ACQUEREUR PEUT RENONCER », l'ACQUEREUR pourra renoncer à se prévaloir de ladite condition suspensive. Le présent avant-contrat ne sera alors pas considéré comme anéanti.

L'ACQUEREUR devra informer le VENDEUR de sa décision de se prévaloir ou de renoncer à la condition suspensive non accomplie ou défailliée au plus tard avant la date ultime prévue pour la réalisation de la condition.

En tout état de cause, la renonciation à une condition suspensive non accomplie ou défailliée ne pourra entraîner une prorogation du délai dans lequel devra être réalisé l'acte authentique de vente.

### **CHARGES ET CONDITIONS**

La vente sera faite sous les charges, clauses et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, que l'ACQUEREUR s'obligera à exécuter et à accomplir.

## **ETAT ET CONSISTANCE DU BIEN**

L'ACQUEREUR prendra le BIEN objet des présentes dans son état au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'il l'a vu et visité, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit et notamment en raison des fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le BIEN et de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie.

De même le VENDEUR ne sera tenu à aucune garantie en ce qui concerne, soit le défaut d'alignement, soit l'état des biens et les vices de toute nature, apparents ou cachés, insectes, parasites ou végétaux parasitaires dont ils peuvent être affectés.

Toutefois, afin de respecter les dispositions de l'article 1626 du Code civil, le VENDEUR garantit l'ACQUEREUR contre tous risques d'évictions, à l'exception des éventuelles charges déclarées aux présentes.

Par ailleurs, l'exonération de garantie des vices cachés, telle que stipulée ci-dessus, ne s'appliquera pas dans les cas suivants :

- le VENDEUR a acquis, volontairement ou involontairement, la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, à moins que l'ACQUEREUR ait également cette qualité ;

- ou si l'ACQUEREUR prouve, dans les délais légaux, que le VENDEUR a dissimulé sciemment un ou plusieurs vices cachés qu'il connaissait.

A ce titre le VENDEUR déclare sous sa responsabilité, concernant le BIEN objet des présentes :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation ;
- qu'il ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux ;
- qu'aucun élément bâti n'empiète sur le fonds voisin.
- qu'il n'a réalisé aucuns travaux modifiant l'aspect extérieur dudit BIEN ;
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés ;
- que la partie bâtie du BIEN a été construite et achevée dans sa totalité depuis plus de dix ans, ainsi qu'il résulte des titres de propriété ;
- qu'à sa connaissance aucune construction ou rénovation ni qu'aucune réalisation d'éléments constitutifs d'ouvrage ou équipement indissociable de cet ouvrage n'ont été réalisées sur ce BIEN depuis moins de dix ans, le tout au sens des articles 1792 et suivants du Code civil.

## **CONTENANCE DU BIEN**

Le VENDEUR ne garantit pas la contenance du terrain ou la superficie des constructions.

## **SERVITUDES**

L'ACQUEREUR supportera les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le BIEN, sauf à s'en défendre et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le VENDEUR.

A cet égard le VENDEUR déclare qu'il n'a personnellement créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles



pouvant résulter de la situation naturelle des lieux ou de la loi.

### **OBLIGATION REELLE ENVIRONNEMENTALE - ABSENCE**

Le VENDEUR déclare n'avoir conclu aucun contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement et n'avoir créé aucune obligation réelle environnementale sur le BIEN.

### **ASSURANCES**

Le notaire informe les parties que l'assurance du BIEN continuera de plein droit au profit de l'ACQUEREUR à compter du jour de la vente, à charge pour ce dernier d'exécuter les obligations prévues au contrat vis-à-vis de l'assureur conformément à l'article L. 121-10 du Code des assurances.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la souscription de toutes polices d'assurances, il donne instruction au VENDEUR de résilier, au jour de la régularisation de l'acte authentique de vente, celles qu'il a personnellement souscrites.

### **IMPOTS ET TAXES**

#### **TAXE FONCIERE**

L'ACQUEREUR acquittera, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales afférentes au bien.

Concernant les taxes foncières, l'ACQUEREUR remboursera, forfaitairement par rapport à la dernière imposition connue, le jour de la réitération directement au VENDEUR le prorata de la taxe foncière à courir depuis la date fixée pour l'entrée en jouissance jusqu'au 31 décembre suivant.

### **CONTRATS D'ABONNEMENTS ET DE DISTRIBUTION**

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle à compter du jour de l'entrée en jouissance de tous abonnements existants.

### **RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU**

#### **INFORMATIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION, AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS**

Le VENDEUR déclare :

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

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

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

### **CONTRAT SUR LE BIEN**

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe aucun contrat d'affichage, de panneaux publicitaires ou d'enseignes ; qu'aucune antenne relais n'a été installée

sur le BIEN objet des présentes.

## **DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

### **DOSSIER COMPLET DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES RELATIFS A L'ETAT DU BIEN**

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, une copie du dossier de diagnostics techniques, en date du 11 août 2022, fourni par le VENDEUR est ci-annexée.

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

En ce qui concerne les diagnostics plomb, amiante et énergie (DPE), le notaire rédacteur des présentes a vérifié que le diagnostiqueur personne physique disposait de la certification avec mention dont copie du certificat de compétence est ci-annexée.

Du fait de la délivrance des différents diagnostics ci-après relatés, et en complément de ce qui est indiqué au paragraphe « Charges et conditions générales », le VENDEUR est exonéré de la garantie des vices cachés correspondante conformément aux dispositions du II de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Le notaire rédacteur des présentes rappelle au VENDEUR qu'en l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, des constats, états et diagnostics en cours de validité, il ne peut pas s'exonérer de la garantie.

## **DIAGNOSTICS TECHNIQUES RELATIFS A L'ETAT DU BIEN**

### **CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB**

Le VENDEUR déclare que le BIEN objet des présentes ayant été construit avant le 1er janvier 1949 et étant destiné, en tout ou partie, par l'ACQUEREUR à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application de la réglementation sur la lutte contre le saturnisme.

Les parties déclarent que le notaire rédacteur des présentes les a parfaitement informées des obligations imposées aux propriétaires d'immeubles bâtis, en matière de lutte contre le saturnisme, par les articles L. 1334-1 à L. 1334-12 et R. 1334-1 à R. 1334-13 du Code de la santé publique.

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L. 1334-6 dudit code, le VENDEUR a fait établir par BARRAQUE DIAGNOSTICS, le 11 août 2022, un constat de risque à ce titre qui ne fait apparaître aucun risque d'exposition au plomb pour les occupants dudit immeuble.

La copie de ce constat de risque d'exposition au plomb est ci-annexée et a été remis à l'ACQUEREUR qui le reconnaît.

**ETAT MENTIONNANT LA PRESENCE OU L'ABSENCE DE  
MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE**

Le BIEN, objet du présent acte, ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997, entre dans le champ d'application des articles L. 1334-13 et R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la prévention des risques liés à l'amiante.

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

Une copie de cet état constitué du rapport de repérage est ci-annexée.

L'auteur de ce rapport a remis au VENDEUR l'attestation prévue par l'article R. 271-3 Code de la construction et de l'habitation, qui est également ci-annexée sous forme de copie.

De cet état établi par BARRAQUE DIAGNOSTICS, le 11 août 2022, il résulte qu'aucun matériel ni produit contenant de l'amiante n'est présent dans les pièces visitées de l'immeuble.

**ETAT RELATIF A L'INSTALLATION INTERIEURE  
D'ELECTRICITE**

Le VENDEUR déclare que le BIEN objet des présentes dépend d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans.

Par conséquent, il entre dans le champ d'application de la réglementation sur la sécurité des installations intérieures d'électricité.

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation qui prévoit pour le propriétaire l'obligation de produire lors de toute vente un état de cette installation en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes ; cet état doit avoir été établi depuis moins de trois ans (L. 271-5 et D. 271-5 du Code de la construction et de l'habitation).

Le VENDEUR a fait établir un état sur l'installation intérieure d'électricité par BARRAQUE DIAGNOSTICS personne répondant aux conditions de l'article L. 271-6 dudit code, le 11 août 2022.

Il a été établi en conformité avec les dispositions de l'article R. 134-11 du Code de la construction et de l'habitation.

De cet état il résulte que l'installation comporte l'anomalie ou les anomalies suivantes :

***-Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.***

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

L'ACQUEREUR déclare être informé des risques encourus et vouloir faire son affaire personnelle de la remise en état de l'installation.

Une copie de cet état est ci-annexée avec les copies du certificat de

compétence et de l'attestation d'assurance de son auteur.

### **ETAT RELATIF A L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ**

Le BIEN objet des présentes ne comporte aucune installation intérieure de gaz.

En conséquence, il n'y a pas lieu de produire l'état visé par l'article L. 134-9 du Code de la construction et de l'habitation.

### **DIAGNOSTICS DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

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

En conséquence, un diagnostic de performance énergétique a été établi par BARRAQUE DIAGNOSTICS, le 11 août 2022, dont une copie est demeurée ci-annexée.

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

Il en résulte ce qui suit :

Consommations énergétiques : 616 kwh/m<sup>2</sup>/an (classe G).

Émissions de gaz à effet de serre : 18 kgco<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an (classe C).

En conséquence, compte tenu du double seuil de l'étiquette performance énergétique le BIEN se trouve classé en G, la plus mauvaise des deux performances étant retenue pour le classement du logement.

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

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

Ledit BIEN étant G il est considéré comme une « passoire énergétique ».

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

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

Le bien étant classé G, l'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire rédacteur des présentes que ce classement aura une incidence s'il envisage de mettre le BIEN en location, à savoir :

### **Dispositions entrant en vigueur au 24 août 2022**

Les logements classés F et G qu'ils soient situés en zone tendue ou non, se verront appliquer une interdiction d'augmentation des loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail.

Dispositions entrant en vigueur au 1er janvier 2023

Les logements loués vides ou meublés à usage de résidence principale du locataire ou loués par le biais d'un bail à mobilité réduite, classés G ne satisfont plus aux critères de décence.

Dispositions entrant en vigueur au 1er janvier 2025

Les locaux dont le niveau de performance ne répond pas aux critères prévus à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 feront l'objet d'une interdiction de mise en location, savoir :

- pour les logements classés G à compter du 1er janvier 2025 ;
- pour les logements classés F à compter du 1er janvier 2028 ;
- pour les logements classés E à compter du 1er janvier 2034.

Conformément aux dispositions de l'article L. 173-2, III du CCH, le notaire rédacteur des présentes informe les parties de l'obligation de tout mettre en œuvre afin que le BIEN atteigne un niveau de performance énergétique compris entre les classes A et E avant le 1er janvier 2028. A défaut, A compter de cette date en cas de vente ou de location, la non-conformité du BIEN avec le niveau de performance énergétique minimum requis, devra être mentionnée dans les publicités relatives à la vente ou à la location ainsi que dans les actes de vente ou les baux concernant ce bien.

**Logement en monopropriété classé en F et G**

Il résulte de l'article L 126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation l'obligation de réaliser un audit énergétique pour les logements en monopropriété classés au DPE en F ou G.

La mise en application de cette obligation a été repoussée au 1er avril 2023 suivant arrêté du 9 août 2022.

**ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES**

Le BIEN objet des présentes est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application du premier alinéa de l'article L. 131-3 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites.

En application de l'article L. 126-24 du Code précité, un état relatif à la présence de termites datant de moins de six mois établi par BARRAQUE DIAGNOSTICS, le 11 août 2022, est ci-annexé sous forme de copie.

Cet état ne révèle la présence d'aucun termite dans l'immeuble.

**ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE MERULE**

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

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

Il est ici précisé que si un arrêté préfectoral déclare la zone de situation du BIEN objet des présentes comme étant susceptible d'être contaminée par la mэрule avant la date de signature de l'acte authentique, le VENDEUR sera tenu de rapporter préalablement à la signature de l'acte authentique, une information ne

révélant la présence d'aucune mэрule dans le BIEN objet des présentes.

### **ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS**

Le BIEN objet des présentes est situé :

- dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé ;
- dans une commune couverte par un plan de prévention des risques technologiques ;
- dans une commune couverte par un plan de prévention des risques miniers ;
- dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat ;
- dans une zone à potentiel radon définie par voie réglementaire ;

En conséquence, un état des risques datant de moins de six mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet du département de situation du BIEN.

Une copie de cet état accompagnée des copies des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation du BIEN objet des présentes au regard des risques encourus, est ci-annexée.

Il en résulte :

#### **Concernant les risques naturels :**

- que le BIEN est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prescrit et approuvé concernant les risques mouvement de terrain, crue torrentielle, séisme,
- qu'il ne fait pas l'objet de prescription de travaux.

#### **Concernant les risques miniers :**

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

#### **Concernant les risques technologiques :**

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

#### **Concernant les risques sismiques :**

- que le BIEN est situé dans une commune soumise à risque sismique, classée en zone 4 conformément aux dispositions de l'article R. 563-4 du Code de l'environnement.

#### **Concernant le radon :**

Le BIEN est situé dans une commune définie par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français comme à potentiel radon significatif, classée en zone 3 conformément aux dispositions de l'article R. 1333-29 du Code de la santé publique.

#### **Information concernant les sinistres**

En outre, le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, ledit BIEN n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, miniers ou technologiques.

## **ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS - OBLIGATION D'INFORMATION DU VENDEUR**

Le notaire rédacteur des présentes précise qu'il appartient au VENDEUR conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement de vérifier préalablement à la vente définitive que l'état des risques et pollution (ERP) annexé sous forme de copie est à jour par rapport à celui de l'avant-contrat sous peine d'encourir la résolution de la vente.

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

## **ETAT RELATIF AUX INSTALLATIONS D'ASSAINISSEMENT**

### **Informations des parties sur les obligations du propriétaire**

Le notaire rédacteur des présentes a donné connaissance au VENDEUR et à l'ACQUEREUR des dispositions suivantes, savoir :

- en matière d'assainissement des eaux usées :

Aux termes de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique, lorsqu'un immeuble est situé dans une zone équipée d'un réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble, quelles qu'en soient la nature et les caractéristiques, a l'obligation de se raccorder au réseau collectif dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service, sauf dérogation accordée par la commune.

Tant que ce raccordement n'est pas intervenu, le propriétaire peut être astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payée si son immeuble avait été raccordé (article L. 1331-8, même code). Faute pour le propriétaire de s'exécuter, la commune peut, après mise en demeure, procéder d'office aux travaux, aux frais du propriétaire, en appliquant une majoration à la taxe de raccordement qu'il aurait dû acquitter (article L. 1331-6 et L. 1331-7, même code).

Lorsqu'un immeuble est situé dans une zone où il n'existe pas de réseau d'assainissement collectif, il doit être « doté d'un assainissement autonome dont les installations seront maintenues en bon état de fonctionnement » (article L. 1331-1, même code).

Les frais de raccordement ou de mise en conformité d'une installation peuvent être élevés et leur montant ne peut être objectivement évalué que par une entreprise spécialisée ;

- en matière d'évacuation des eaux pluviales :

Aux termes de l'article 681 du Code civil, « *Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin* ».

Le régime de l'évacuation des eaux pluviales est fixé par un règlement sanitaire départemental.

Il est notamment prévu que les ouvrages d'évacuation des eaux pluviales doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et d'étanchéité et qu'il est interdit d'y jeter débris et autres immondices. Le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées.

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée en permanence et le maire a la possibilité de réglementer les rejets sur la voie publique dans le cadre de ses pouvoirs de police en matière de lutte contre les accidents, les inondations et

la pollution.

### **Déclarations sur l'assainissement**

Ceci rappelé, le VENDEUR déclare, que le BIEN objet des présentes est situé dans une zone équipée d'un réseau de collecte des eaux usées domestiques mais qu'il n'y a pas été raccordé, dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public.

Ce délai est donc, à ce jour, expiré sans que cette obligation de raccordement ait été respectée.

Le VENDEUR déclare que le BIEN est équipé d'un assainissement individuel consistant en une fosse septique.

A l'occasion des présentes et conformément aux dispositions de l'article L.1331-11-1 du Code de la santé publique, le VENDEUR a sollicité l'intervention du SPANC, afin de procéder au contrôle du dispositif d'assainissement du BIEN.

Le SPANC est intervenu sur site le 24 août 2022 et a établi son rapport de visite le 5 mai 2022. Ce rapport daté de moins de trois ans est ci-annexé sous forme de copie.

Les conclusions sont les suivantes :

#### **« Conclusion »**

*Les eaux usées ne subissent pas de traitement et sont rejetées en milieu superficiel. Il y a non-respect du code de la santé publique et plus particulièrement de l'article L 1331-11 .*

*Le diagnostic étant réalisé dans le cadre de la vente du bien la mise en conformité doit être réalisée dans l'année suite à la signature l'acte de vente »*

Le dispositif d'assainissement individuel n'est pas conforme et il existe des risques sanitaires et environnementaux dûment constatés qui nécessitent la réalisation de travaux consistant en :

#### **« Travaux à envisager . »**

*Création d'un dispositif de traitement des eaux usées domestiques. Ici les contraintes sont fortes avec un foncier disponible quasi nul. Les filières agréées permettent de réduire très fortement la surface nécessaire. L'effluent traité peut ensuite être évacué dans le sol, tranchée d'infiltration ou bien dans le réseau existant.*

*Le projet de mise en conformité sera soumis à notre service pour validation tant pour l'implantation que pour le dimensionnement des différents ouvrages ».*

Le VENDEUR déclare, qu'à ce jour les travaux n'ont pas été effectués.

Il est ici précisé, que les parties ont convenu que les travaux seraient réalisés par l'ACQUEREUR et que le prix de la présente vente tient compte de cette obligation.

**Dûment informé de cette situation et des obligations qui pèseront sur lui en qualité de propriétaire du BIEN, l'ACQUEREUR déclare faire son**



**affaire personnelle de la réalisation des travaux aux fins d'obtention de la conformité, dans le délai de un an à compter des présentes en application des dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.**

**L'ACQUEREUR accepte de signer la présente acquisition, parfaitement conscient des conséquences juridiques et financières pouvant résulter de la situation du BIEN.**

Conformément aux dispositions de l'article L. 1331-11-1 du Code de la santé publique, le notaire rédacteur des présentes adresse dans un délai d'un mois des présentes, à titre d'information, à l'autorité compétente en matière d'assainissement, une attestation contenant la date de la mutation, les informations nécessaires à l'identification du BIEN ainsi que les nom et adresse de l'ACQUEREUR.

#### **ETAT RELATIF AUX NUISANCES SONORES AERIENNES**

Le VENDEUR déclare que le BIEN, objet des présentes, n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 112-11 du Code de l'urbanisme.

#### **INFORMATIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS SOUMIS A DES NORMES SPECIFIQUES**

##### **DETECTEURS DE FUMEE NORMALISES**

Le notaire rédacteur des présentes rappelle que depuis le 1er janvier 2016, tout lieu d'habitation doit être équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé, installé et entretenu dans les conditions prévues par les articles R. 142-2 à 142-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Le VENDEUR déclare que le BIEN est actuellement équipé d'un détecteur de fumée conforme à la norme définie par l'article R 142-2 du Code de la construction et de l'habitation.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été averti par le notaire que l'obligation d'équipement de l'habitation incombe au propriétaire du logement en vertu des textes précités et notamment de la conformité de l'installation avec les normes en vigueur.

#### **SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

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

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- la base des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS ex BASIAS) ;
- la base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (ex BASOL) ;
- la base de données GEORISQUES ;
- la base de données ERRIAL ;
- la base des installations classées soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement du ministère de la transition écologique et solidaire.

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

### **INFORMATIONS RELATIVES AUX INSTALLATIONS ENVIRONNEMENTALES DE L'IMMEUBLE**

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent être parfaitement informés des dispositions des articles L. 512-18, L. 514-20 et L. 125-7 du Code de l'environnement.

À cet égard, le VENDEUR déclare s'être toujours conformé à la réglementation applicable en matière de protection de l'environnement et de santé publique.

Il déclare en outre qu'à sa connaissance :

- aucune installation soumise à autorisation ou à enregistrement ou à simple déclaration au titre de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ou activité entrant dans le champ d'application des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement n'a été exploitée sur le BIEN objet des présentes ;
- aucune activité susceptible de présenter des dangers ou des inconvénients pour la santé ou l'environnement n'a été exercée sur le BIEN ;
- il n'a pas été exercé d'activité dans le BIEN ayant entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives ;
- il n'a jamais été exercé, dans le BIEN dont il s'agit, d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;
- il n'y a pas eu dans le BIEN d'incident ou accident présentant un danger pour la santé, la salubrité publique, la sécurité civile ou l'alimentation en eau potable de la population prévues par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'environnement ;
- le terrain ne comporte pas de transformateur à pyralène ;
- il n'a reçu aucune injonction administrative sur le fondement des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement, en sa qualité de « détenteur » ;
- il n'existe pas de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement.

### **SITUATION HYPOTHECAIRE**

Si au jour de la vente il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, le VENDEUR s'obligera :

- à payer l'intégralité des sommes pouvant leur être dues en principal, intérêts, frais et accessoires ;
  - à faire établir à ses frais tout acte de mainlevée des éventuelles inscriptions ;
  - à rapporter à ses frais tout certificat de radiation nécessaire ;
  - à justifier à l'ACQUEREUR de la réalisation de ces différentes formalités.
- Aucun état hypothécaire hors formalité n'a été délivré à ce jour.

### **AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT**

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur le BIEN objet des présentes.

## **MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DU COMPROMIS**

### **DELAI ET CONDITIONS DE REALISATION**

Les présentes seront régularisées par les parties aux termes d'un acte de vente à recevoir par Maître Marc CAZEILS notaire rédacteur des présentes, choisi d'un commun accord par les parties.

La signature de cet acte de vente ne pourra avoir lieu, que si le notaire susnommé est détenteur en sa comptabilité, soit du montant total du prix de vente en cas de paiement comptant, soit de la partie du prix de vente stipulée payable comptant en cas de paiement à terme, ainsi que des frais d'acquisition et de prise de garantie éventuelle par virement.

**Cet acte devra être régularisé au plus tard le 2 mars 2023.**

### **DEPOT DE GARANTIE**

Le présent acte a été rédigé par Maître Marc CAZEILS. En vertu de l'article L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, l'ACQUEREUR peut donc, sans attendre l'expiration du délai de rétractation prévu à l'article L. 271-1 du même code, effectuer un versement à titre de dépôt de garantie entre les mains du notaire chargé de régulariser la présente vente.

A cet effet, une somme de SIX MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (6 250,00 €) non productive d'intérêts a été remise par virement dès avant ce jour par l'ACQUEREUR, entre les mains du notaire susnommé.

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

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

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

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

Toutefois, il est ici rappelé par le notaire susnommé que, conformément aux dispositions de l'article L. 271-2 du Code susvisé, si l'ACQUEREUR décide d'exercer sa faculté de rétractation, les fonds perçus lui seront restitués dans un délai de vingt et un jours calculé à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

III. - Si le VENDEUR se refusait à passer l'acte dans les délais impartis malgré sommation à lui faite, l'ACQUEREUR pourrait l'y contraindre par voie

judiciaire, mais il devra faire connaître ses intentions et engager à cet effet la procédure dans les trois mois à peine de forclusion.

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

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

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

Le notaire rédacteur des présentes rappelle aux parties l'importance de visiter à nouveau les lieux préalablement à la signature de la vente par acte authentique afin de constater l'absence de modifications apportées au BIEN et de vérifier qu'il est complètement libre de tout encombrants, et ce dans toutes les pièces et dans tous les éventuels locaux annexes ou extérieurs.

### **SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU CONTRAT**

Si un sinistre par incendie, dégâts des eaux ou risques naturels frappe le BIEN vendu pendant la durée de validité des présentes, le rendant inhabitable ou impropre à sa destination ou son usage, l'ACQUEREUR aurait la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement à la vente ;
- soit de poursuivre son acquisition et de se voir attribuer forfaitairement et définitivement la totalité des indemnités d'assurances ou autres à percevoir, voir même diligenter lui-même les travaux nécessaires.

A cet effet, le VENDEUR s'engage à subroger l'ACQUEREUR dans tous ses droits au titre de la police d'assurance couvrant l'immeuble.

### **DECES-DISSOLUTION**

En cas de décès du VENDEUR, ou de l'un d'entre eux s'ils sont plusieurs, les héritiers ou ayants droit et le survivant d'eux seront tenus d'exécuter la présente convention.

Toutefois, en pareil cas, l'ACQUEREUR aura la faculté de se désister unilatéralement des présentes dans le délai de trente jours du moment où il a eu connaissance du décès. En ce cas, le dépôt de garantie lui sera restitué intégralement, après prélèvement des éventuels frais et débours résultant des présentes et de leurs suites, ainsi qu'il est dit ci-après.

En cas de décès de l'ACQUEREUR, ou de l'un d'entre eux s'ils sont plusieurs, l'ensemble des parties sera désengagé de plein droit du présent contrat, et le dépôt de garantie sera restitué à l'ACQUEREUR ou à ses ayants droit, si les intéressés n'ont pas manifesté auprès du notaire rédacteur des présentes l'intention de maintenir à leur profit le bénéfice de la présente convention, dans les trente jours du décès.

### **FRAIS**

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence conformément aux dispositions de

l'article 1593 du Code civil.

A titre de provision sur frais, l'ACQUEREUR verse ce jour en la comptabilité du notaire rédacteur des présentes, une somme de TROIS CENTS EUROS (300,00 €).

En cas de non-régularisation de l'acte authentique de vente pour quelque cause que ce soit, cette somme sera acquise au notaire rédacteur des présentes, tant pour les frais des présentes que pour les débours occasionnés et les formalités préalables engagées lors de la demande de pièces.

En cas de régularisation de l'acte authentique de vente pour quelque cause que ce soit, cette somme constituera un acompte sur les frais de l'acte authentique dont le montant est indiqué aux présentes à titre prévisionnel, déduction faite des frais afférents aux présentes.

### **RENONCIATION A LA REVISION DU CONTRAT POUR IMPREVISION**

Les parties reconnaissent être informées des dispositions de l'article 1195 du Code civil qui dispose :

*« Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.*

*En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe. »*

Les parties souhaitant expressément que le présent contrat ne puisse être remis en cause quel que soit le ou les évènements qui pourrai(en)t intervenir et rendre son exécution excessivement onéreuse, déclarent expressément en assumer le risque et en conséquence, dans une telle circonstance, renoncer au bénéfice des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

### **MEDIATION**

Les parties sont informées qu'en cas de litige pouvant résulter soit du contenu du présent acte soit même de sa validité, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur.

En conséquence, elles s'engagent d'ores et déjà, à rechercher une solution amiable en cas de différend et à soumettre celui-ci à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://mediation.notaires.fr>.

Cette médiation suspend le délai de prescription.

Une action en justice avant la mise en œuvre de cette clause sera sanctionnée par une fin de non-recevoir.

## **DECLARATIONS DES PARTIES**

Le VENDEUR déclare :

- qu'à sa connaissance, le BIEN est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif ;
- n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat au profit d'une autre personne que l'ACQUEREUR, aux présentes.

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

## **DEVOIR D'INFORMATION**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **RETRACTATION DE L'ACQUEREUR**

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'ACQUEREUR, non professionnel de l'immobilier, pourra se rétracter à son seul gré, et sans avoir à fournir de justification, dans un délai de DIX (10) jours à compter du lendemain de la réception de la lettre recommandée électronique notifiant les présentes.

Le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Les parties mandatent expressément Maître Marc CAZEILS à l'effet

d'effectuer cette notification.

En cas de rétractation dans ce délai, les présentes seront caduques et ne pourront recevoir aucune exécution, même partielle, et le dépositaire des fonds versés par l'ACQUEREUR devra les lui restituer dans un délai de vingt et un jours (21) à compter du lendemain de la date de rétractation.

Cette rétractation aura un caractère définitif, quand bien même le délai de DIX (10) jours ne serait pas expiré, lorsqu'elle sera exercée.

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

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé que la faculté de rétractation dont il dispose pourra être exercée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de la régularisation des présentes par acte authentique, ou par acte extrajudiciaire, ou par remise en mains propres au VENDEUR contre récépissé, et à l'intérieur du délai précité.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège respectif, à l'exception de la faculté de rétractation de l'ACQUEREUR

### **DISPOSITIONS FINALES**

#### **DISPENSE D'ENREGISTREMENT**

La présente convention ne sera pas enregistrée, sauf demande expresse des parties.

Cet enregistrement sera alors fait aux frais de la partie qui aura sollicité la formalité.

#### **AVERTISSEMENT SUR LE CARACTERE SOUS SIGNATURE PRIVEE DU PRESENT ACTE**

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

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

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

Cependant, cet avant-contrat pourra tout de même être enregistré

volontairement par les parties afin d'obtenir date certaine en vertu de l'article 1377 du code civil).

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, ...),

- 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 délégué, 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 parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les



parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

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

#### **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 convenu et qu'elles ont été informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

#### **SIGNATURE ELECTRONIQUE**

Le présent acte sous signatures privées et ses annexes ont été signés électroniquement aux lieu et dates indiqués dans chacun des cadres réservés aux parties.

Maître Marc CAZEILS, au moyen de l'apposition d'un certificat numérique répondant tant aux exigences des articles 1366 et 1367 du Code civil qu'à celles du règlement européen 910/2014 dit « Eidas », certifie que les signatures apposées ci-dessous sont bien celles de chacune des parties intervenantes au présent acte sous signatures privées.