

DOSSIER : LE BESCOP / LAUDEA
NUMERO DU DOSSIER : 18389
NATURE : Promesse de vente d'immeuble entier
REFERENCES :
NUMERO DE COMPTE :
NOTAIRE : MCT CLERC : TM

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN
Le

Maître Marie-Claude TALAFRE-LESTANGUET, notaire au sein de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée 'ETUDE BAYARD, Notaires associés' titulaire d'un office notarial dont le siège est à PAU (Pyrénées-Atlantiques), 33, rue Bayard,

Avec la participation à distance de Maître Pascal HAU-PALÉ, notaire à BORDEAUX (Gironde), 12 rue du Palais de l'Ombrière, assistant Monsieur Patrick LAUDEA et Madame Catherine LAFON-PACHOT.

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

Dans un but de simplification :

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

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

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

IDENTIFICATION DES PARTIES

Promettant

Monsieur Romain André LE BESCOP, ingénieur en production, et Madame Diane Désirée Luce LAVAU, ingénieur en production, demeurant ensemble à ARBUS (Pyrénées-Atlantiques) 21 rue de l'Eglise.

Nés

Monsieur Romain LE BESCOP à CHAMBERY (Savoie) le 11 décembre 1989.

Madame Diane LAVAU à BORDEAUX (Gironde) le 28 juin 1990.

Mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Marie-Claude TALAFRE-LESTANGUET notaire à

PAU (Pyrénées-Atlantiques) le 20 juillet 2018 préalable à leur union célébrée à la Mairie de ARBUS (Pyrénées-Atlantiques) le 31 août 2018.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

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

Bénéficiaire

Monsieur Patrick LAUDEA, retraité, et Madame Catherine Josette LAFON-PACHOT, retraitée, demeurant ensemble à BLANQUEFORT (Gironde) 7 rue de Virebouc.

Nés

Monsieur Patrick LAUDEA à BERGERAC (Dordogne) le 31 août 1959.

Madame Catherine LAFON-PACHOT à ROSENDAEL (Nord) le 26 septembre 1960.

Mariés sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à la mairie de LIBOURNE (Gironde) le 11 mars 1989.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

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

PRESENCE – REPRESENTATION

Monsieur Romain LE BESCOP et Madame Diane LE BESCOP sont ici présents.

Monsieur Patrick LAUDEA et Madame Catherine LAUDEA sont ici présents.

PROJET D'ACTE

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

CESSION DE CONTRAT

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

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

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

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

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

Il est expressément convenu que, faute par LE BENEFICIAIRE d'avoir réalisé l'acquisition dans les formes et délais fixés, il sera déchu du droit d'exiger la réalisation de la présente promesse, celle-ci étant considérée comme nulle et non avenue, sauf, s'il y a

lieu, les effets de la clause 'INDEMNITE D'IMMOBILISATION' ci-après, LE PROMETTANT recouvrant par l'échéance du terme son entière liberté.

DUREE DE LA PROMESSE

La présente promesse de vente est consentie pour **un délai expirant à 19 heures, le**

DESIGNATION

I – Immeuble(s)

Sur la commune de ARBUS (Pyrénées-Atlantiques) 21, rue de l'Eglise .

Un ensemble immobilier composé de :

- Au sous-sol : trois caves avec escalier.
- Au rez-de-chaussée : une entrée avec séjour, cuisine, w.c et une chambre.
- A l'étage : un palier donnant sur une deuxième chambre et un dressing, une troisième chambre, une buanderie, une salle de bains et w.c.
- Combles.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AD	381	RUE DE L EGLISE		04	10
AD	384	RUE DE L EGLISE			06
Contenance totale				04	16

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

II – Meubles et objets mobiliers

LISTE DETAILLEE DES MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Meubles placards et tiroirs	300,00 €
Plaque de cuisson induction Whirpool	350,00 €
Lave-vaisselle Whirpool	350,00 €
Four Whirpool	350,00 €
Micro-onde Whirpool	150,00 €
Chauffe-plat Whirpool	150,00 €
Hotte NEFF	200,00 €
Réfrigérateur / congélateur SCHOLTES	400,00 €
3 éclairages suspension	100,00 €
2 tabourets réglables	100,00 €
Evier en résine	150,00 €
Plan de travail	400,00 €
Petit meuble de rangement de 2015	50,00 €
Système de filtration et chauffe de piscine hors sol de 2016	200,00 €
Total égal à	3.250,00 €

EFFET RELATIF

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître Marie-Claude TALAFRE-LESTANGUET, notaire à PAU (Pyrénées-Atlantiques) le 14 octobre 2015 dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de PAU 1^{er} le 30 octobre 2015, volume 2015 P, numéro 8543.

Destination

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

PROPRIETE - JOUISSANCE

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

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

OCCUPATION ANTERIEURE

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

NATURE ET QUOTITE

Nature et quotité des droits vendus

LE BIEN objet des présentes appartient à :

Monsieur Romain LE BESCOP à concurrence de la moitié en pleine propriété, Madame Diane LE BESCOP à concurrence de la moitié en pleine propriété.

Nature et quotité des droits acquis

LE BIEN objet des présentes est acquis par Monsieur Patrick LAUDEA et Madame Catherine LAUDEA au nom et pour le compte de la communauté, à concurrence de la totalité en pleine propriété.

PRIX - PAIEMENT DU PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de DEUX CENT QUATRE VINGT QUINZE MILLE EUROS (295.000,00 €) s'appliquant :

1° / **Aux biens immobiliers**, à concurrence de DEUX CENT QUATRE VINGT ONZE MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (291.750,00 €).

2° / **Aux meubles et objets mobiliers** à concurrence de TROIS MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (3.250,00 €).

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

Le notaire soussigné a informé les parties des conséquences qui pourraient résulter d'un règlement entre LE PROMETTANT et LE BENEFICIAIRE, en dehors de la comptabilité du notaire, de tout ou partie du prix avant la signature de l'acte authentique

de vente, au regard notamment de l'exercice d'un éventuel droit de préemption ou d'une situation hypothécaire qui ne permettrait pas de désintéresser tous les créanciers hypothécaires du PROMETTANT.

COÛT GLOBAL DE L'OPERATION

Le coût global de l'opération objet des présentes est détaillé ci-dessous :
 Rappel du prix DEUX CENT QUATRE VINGT QUINZE MILLE EUROS (295.000,00 €)
 Auquel il y a lieu d'ajouter :

- Les frais de l'acte de vente d'environ 22.000,00 €

Total égal à 317.000,00 €

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

PLAN DE FINANCEMENT

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

CONDITIONS SUSPENSIVES

Renonciation à la condition suspensive liée à l'obtention d'un crédit

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

Autres conditions suspensives

Urbanisme

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

Droits de préemption ou de préférence

La présente convention est soumise à la condition suspensive de la purge de tout droit de préemption ou de préférence éventuels.

A cet effet tous pouvoirs sont donnés au notaire chargé de la vente en vue de procéder à toutes notifications.

Droits réels - Hypothèques

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

- ne révèle pas l'existence d'inscription pour un montant supérieur au prix de vente ou d'une publication de commandement de saisie ;

- ne révèle pas l'existence d'autres droits réels que ceux éventuellement ci-dessus énoncés faisant obstacle à la libre disposition du BIEN ou susceptible d'en diminuer sensiblement la valeur.

Absence de recours à l'encontre du certificat de non-opposition à déclaration préalable.

Le présent contrat est soumis à la condition suspensive de l'absence de recours des à l'encontre du certificat de non-opposition à la déclaration préalable n° DP 064 037 21P0021 délivré par le Maire de la commune d'ARBUS le 30 novembre 2021.

Ledit contrat est soumis à la condition suspensive de l'absence de retrait de la part de l'administration de la déclaration préalable n° DP 064 037 21P0021 délivré par le Maire de la commune d'ARBUS le 30 novembre 2021.

Vente par le bénéficiaire d'un bien lui appartenant

La présente convention est soumise à la condition suspensive de la régularisation par le BENEFCIAIRE de l'acte authentique de vente d'un bien sis à BLANQUEFORT (Gironde) lui appartenant.

Pour ce faire, le BENEFCIAIRE déclare :

- qu'il a régularisé en date du 9 novembre 2021 un avant-contrat sous diverses charges et conditions ;

- que le prix de vente s'élève à QUATRE CENT VINGT NEUF MILLE TROIS CENTS EUROS (429.300,00 €) payable comptant.

- que la date de régularisation de l'acte authentique de vente de ce bien est fixée au plus tard le 31 janvier 2022.

Cette vente étant nécessaire au BENEFCIAIRE afin de réaliser son apport personnel, il est expressément convenu entre les parties que dans l'hypothèse où la vente du bien appartenant au BENEFCIAIRE ne se réaliserait pas avant la date prévue pour la réalisation de l'acte authentique de vente, alors le présent contrat sera considéré comme nul et non avenu par la seule volonté du BENEFCIAIRE, sans indemnité de part ni d'autre, et toutes les sommes versées par le BENEFCIAIRE lui seront remboursées.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente aura lieu sous les charges et conditions suivantes :

Etat du bien

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

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

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation ;

- qu'il ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux ;

- qu'aucun élément bâti n'empiète sur le fonds voisin ;

- qu'il n'a réalisé aucun travaux modifiant l'aspect extérieur dudit BIEN ;

- qu'il n'a pas modifié la destination du BIEN en contravention des dispositions légales ;
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés ;
- qu'à sa connaissance aucune construction ou rénovation ni qu'aucune réalisation d'éléments constitutifs d'ouvrage ou équipement indissociable de cet ouvrage n'ont été réalisées sur ce BIEN depuis moins de dix ans, le tout au sens des articles 1792 et suivants du Code civil.

Etat des biens meubles et objets mobiliers

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

Obligations de garde et d'entretien du PROMETTANT jusqu'à l'entrée en jouissance du BENEFICIAIRE

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

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

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

Servitudes

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

Rappel de servitudes

Il est ici précisé que LE BIEN vendu supporte les servitudes suivantes :

- Suivant acte reçu en la forme administrative le 12 avril 2010, entre el SYNDICAT D'ENERGIE DES PYRENEES-ATLANTIQUES et la commune d'ARBUS (Pyrénées-Atlantiques), dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de Pau 1^{er}, le 19 mai 2010, volume 2010 P, numéro 4064 Il a été créé la servitude de passage de ligne électrique.

Il résulte du titre de propriété en date du 14 octobre 2015 que ladite servitude ne concerne pas le bien vendu.

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

Contrat d'assurance

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

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

Abonnements

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

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

Impôts et taxes

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

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

Etant ici précisé que le montant de la Taxe Foncière 2021 s'élève à 927,00 €.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU

Situation administrative

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

Renseignements hypothécaires

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

Diagnostic technique

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

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

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

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

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

Lutte contre le saturnisme

Conformément aux dispositions de l'article L.1334-5 du Code de la santé publique, un constat des risques d'exposition au plomb contenant le relevé sommaire des dégradations du bâti et la notice d'informations établi par le Cabinet SOLUTION DIAGNOSTIC, le 15 avril 2021 est demeuré ci-annexé.

Il fait apparaître des revêtements dégradés contenant du plomb (classe 3).

Le diagnostiqueur est chargé d'en informer le directeur de l'agence régionale de santé.

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

En sa qualité de propriétaire, LE BENEFICIAIRE devra alors informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble.

Sur la réglementation relative à l'amiante

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

Les recherches effectuées conformément à l'article R. 1334-24 du même Code **n'ont pas révélé la présence d'amiante**, ainsi qu'il résulte du rapport technique établi par le Cabinet DV DIAGNOSTIC, le 2 décembre 2014 demeuré ci-annexé.

Réglementation sur les termites

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

En application de l'article L 133-6 du Code de la construction et de l'habitation un état relatif à la présence de termites établi par le Cabinet SOLUTION DIAGNOSTIC, le 15 avril 2021, **soit depuis plus de six mois, ne révélant la présence d'aucun termite dans le BIEN objet des présentes, est demeuré ci-annexé.**

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

LE PROMETTANT s'engage à renouveler le diagnostic termites avant la réitération des présentes.

Réglementation relative à la mэрule

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

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

signature de l'acte authentique, une information ne révélant la présence d'aucune mэрule dans LE BIEN vendu.

Contrôle préalable de l'installation fixe de gaz

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

En conséquence, la présente vente entrant dans le champ d'application de l'article L.134-9 du Code de la construction et de l'habitation, il a été établi un diagnostic de cette installation par le Cabinet SOLUTION DIAGNOSTIC, le 15 avril 2021, soit depuis moins de trois ans, demeuré ci-annexé.

Il résulte de ce document que l'état de l'installation intérieure de gaz de l'immeuble ne présente aucune anomalie.

Etat des Risques et Pollutions

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

Risques naturels

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN est concernée par un plan de prévention des risques naturels approuvé par arrêté préfectoral le 9 mars 2011, le ou les risques naturels pris en compte sont : **inondations**.

Mais LE BIEN est situé hors du périmètre d'exposition (**Zone Blanche**) délimité par ce plan ainsi qu'il résulte de la copie du dossier communal d'information et de la carte du diagnostic concernant LE BIEN demeurées ci-annexées.

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

Risques miniers

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

Risques technologiques

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

Radon

- LE BIEN est situé dans une commune définie par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français comme à potentiel radon, classée en **Zone 2** conformément aux dispositions de l'article R.1333-29 du Code de la santé publique.

Information relative à la pollution des sols

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

Zone de sismicité

- LE BIEN se situe en **zone de sismicité moyenne (4)**. En conséquence il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Sinistre

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

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

Diagnostic de performance énergétique

LE PROMETTANT déclare que LE BIEN entre dans le champ d'application des articles R.134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et qu'il a fait établir un diagnostic de performance énergétique par le Cabinet SOLUTION DIAGNOSTIC le 15 avril 2021 demeuré ci-annexé.

Ce diagnostic ayant été établi entre le 01/01/2018 et le 30/06/2021, il est valable jusqu'au 31 décembre 2024, conformément aux dispositions de l'article D.134-4-2 du même Code.

Il en résulte ce qui suit :

- Consommations énergétiques : 155 kwhep/m².an (classe D).
- Émissions de gaz à effet de serre : 16 kgeqco2/m².an (classe C).

Ce diagnostic est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance, desquelles il résulte : Isolation de la toiture par l'extérieur.

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

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

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

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

- Une interdiction de mise en location à compter du 1er janvier 2028, sauf si les travaux préconisés dans les recommandations contenues dans le nouveau DPE ont été effectués et ont permis d'atteindre une classe énergétique plus performante ou égale à la classe E, sans augmenter la quantité d'émission de gaz à effet de serre liée à la quantité annuelle d'énergie estimée.
- Une interdiction d'augmenter les loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail, si le BIEN est situé en « zone tendue » et la consommation en énergie primaire du logement est supérieure à 331 kWh par mètre carré et par an, conformément aux dispositions du décret n° 2020-1818 du 30 décembre 2020.
- De ne plus permettre au logement de satisfaire aux conditions de décence compte tenu d'une consommation en énergie primaire supérieure à 450 kWh par mètre carré et par an, (article 3 bis du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002).

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

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

Etat de l'installation intérieure d'électricité

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

En conséquence, il a été établi un diagnostic de cette installation par le Cabinet SOLUTION DIAGNOSTIC, le 15 avril 2021, soit depuis moins de trois ans, **ne révélant aucune anomalie.**

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

Raccordement au réseau d'assainissement

Le PROMETTANT déclare que le BIEN est relié au réseau communal d'assainissement.

Le PROMETTANT déclare que le réseau d'assainissement utilisé n'a fait l'objet d'aucun contrôle de conformité, mais il déclare que l'installation est en état de fonctionnement.

Le BENEFICIAIRE déclare prendre acte de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre quiconque.

Nuisances sonores des aérodromes

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

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

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

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

LE BENEFICIAIRE déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque et reconnaît avoir été informé que l'obligation d'équipement de l'habitation incombe au propriétaire.

Information relative à la construction, aux aménagements et aux transformations

Construction

LE PROMETTANT déclare :

- que la construction du BIEN objet des présentes a été achevée depuis plus de dix ans ;
- que des travaux ont été effectués depuis moins de dix ans, savoir :
 - 1) Changement des menuiseries en bois par des menuiseries en PVC ; remplacement de la porte en bois par une porte en PVC .

Cette construction et ces travaux ont fait l'objet :

- d'une déclaration préalable de travaux (de régularisation) dont le récépissé du dépôt en date du ----- demeure ci-annexé.
- d'un certificat de non-opposition de la déclaration préalable délivrée par Monsieur le Maire de la commune d'ARBUS (Pyrénées-Atlantiques) en date du 30 novembre 2021.

LE PROMETTANT déclare :

- Avoir procédé à l'affichage de ce certificat depuis sa délivrance
 - ne pas avoir reçu à ce jour de notification venant contester la conformité des travaux réalisés,
- 2) Réalisation d'un chevêtre pour escalier allant du cellier à la cave.

Ces travaux ont été réalisés dans le but d'ouvrir un accès à la cave par le cellier. La facture de ces travaux demeure ci-annexée.

Travaux réalisés depuis moins de dix ans

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Assurances-construction

Elles consistent en :

- La garantie décennale souscrite par le maître de l'ouvrage et les participants à l'acte de construire et dont la mise en jeu nécessite la preuve d'un défaut de construction.

- L'assurance dommages-ouvrages souscrite par le maître de l'ouvrage pour fournir les fonds nécessaires à la réparation des dommages à la construction, en dehors de toute recherche de responsabilité.

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

LE PROMETTANT déclare :

- que, malgré ses qualités successives de maître de l'ouvrage et de vendeur après achèvement et contrairement aux dispositions des articles L. 241-1 et L. 242-1 du Code des assurances, il n'a souscrit aucune des assurances de responsabilité et de dommages prévues aux articles L. 241-1 à L. 243-8 du Code des assurances.

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

La société CASEO PYRENEES MENUISERIES.

L'autoentrepreneur Mikael ROUSSELIN.

- qu'elle a justifié auprès du PROMETTANT de l'obtention de l'assurance visée ci-dessus, ainsi qu'il résulte de la copie du contrat ci-annexée.

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

- qu'il est informé de ce qu'en l'absence d'assurance dommages-ouvrages, il devient débiteur des garanties imposées aux constructeurs et notamment aux constructeurs défaillants LE BENEFICIAIRE pourra donc en cas de dommages, se retourner contre lui sans qu'une clause exonératoire puisse être insérée dans l'acte.

De son côté, LE BENEFICIAIRE déclare :

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

- s'être rendu compte :

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

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

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

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

En outre, et à titre de simple information le PROMETTANT déclare :

- avoir installé un poêle à bois dont la facture de l'entreprise FORGE ADOUR en date du 31 mars 2016 demeure ci-annexée.

- Avoir fait installer une chaudière avec cumulus dont la facture de l'entreprise CARRIORBE EIRL en date du 6 décembre 2015 demeure ci-annexée.

Agence nationale de l'habitat

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

Contrat d'affichage

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

Ramonage

LE PROMETTANT déclare que la chaudière a été ramonée le 29 octobre 2021 par l'entreprise SANICHAUFFAGE dont la facture est ci-annexée.

LE BENEFICIAIRE reconnaît être informé qu'un entretien régulier des conduits de fumée doit être effectué à ses frais afin d'éviter tous dégâts ou incidents dus à un mauvais fonctionnement.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ENVIRONNEMENT**Consultation des bases de données environnementales**

Il a été procédé aux consultations suivantes :

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

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

DEVOIR DE CONFIDENTIALITE

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

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

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU CONTRAT

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

- soit de renoncer purement et simplement à la régularisation de l'acte authentique de vente et il se fera alors restituer toutes les sommes éventuellement avancées par lui.

- soit de poursuivre la réalisation des présentes en se faisant verser toutes les indemnités éventuellement versée par la ou les compagnies d'assurances. Le PROMETTANT entendant que dans cette hypothèse le BENEFICIAIRE soit purement et simplement subrogé dans tous ses droits à l'égard des compagnies d'assurances.

REALISATION DE LA PROMESSE DE VENTE

Si, à l'expiration du délai fixé au paragraphe « Durée de la promesse », le notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente n'a pas reçu la levée d'option par le BENEFICIAIRE, la présente promesse sera caduque, sans que le PROMETTANT ne soit tenu d'effectuer une mise en demeure, ou soit obligé de remplir une quelconque formalité judiciaire.

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

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

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

A défaut l'option sera considérée comme non levée, et les présentes caduques.

INDEMNITE FORFAITAIRE D'IMMOBILISATION

Montant

En contrepartie de la promesse faite par le PROMETTANT au BENEFICIAIRE, ce dernier s'engage à verser, **la somme de QUATORZE MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (14.750,00 €)**, à titre d'indemnité d'immobilisation, **au plus tard le 21 janvier 2022**; ce versement sera nécessairement effectué par virement bancaire à la comptabilité du notaire soussigné.

Nature

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

Sort de l'indemnité

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

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

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

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

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

c) Si le PROMETTANT venait à manquer de la capacité, des autorisations ou des pouvoirs nécessaires à une vente amiable.

d) Enfin, et d'une manière générale, si la non réalisation était imputable au PROMETTANT ou en cas de non réalisation des présentes par suite de la défaillance d'une condition suspensive.

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

Nantissement du versement - Séquestre

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

Pour assurer l'effet de cette sûreté, la somme nantie est versée à l'instant même entre les mains de Monsieur SOARES Victor Comptable, domicilié à PAU (Pyrénées-Atlantiques) 33, rue Bayard., constitué séquestre de cette somme, et qui acceptera sa mission ci-après définie par l'encaissement des fonds.

Le séquestre, mandataire commun des parties, conservera la somme ci-dessus versée pour la remettre à qui il appartiendra - PROMETTANT ou BENEFICIAIRE - selon ce qui a été convenu ci-dessus.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 1960 du Code civil, le séquestre ne pourra opérer le versement prévu qu'avec l'accord des parties ou en vertu d'une décision judiciaire devenue exécutoire. Jusqu'à cette date ladite somme restera indisponible entre les mains du seul séquestre.

En cas de désaccord entre le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE sur le versement ou le remboursement de l'indemnité séquestrée, les parties donnent mandat exprès au séquestre de consigner cette somme à la Caisse des Dépôts et Consignations.

Les parties conviennent que l'indemnité séquestrée ne sera pas productive d'intérêt.

Les paiements, restitution ou consignation effectués dans ces conditions emporteront décharge pure et simple du séquestre.

DECES - DISSOLUTION

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

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

Supprimer éventuellement le paragraphe suivant :

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

En cas de décès du BENEFICIAIRE ou de l'un d'entre eux s'ils sont plusieurs, ses héritiers ou ayants droit auront la faculté :

- soit de poursuivre la réalisation de la vente.

- soit de se libérer totalement des engagements résultant du présent acte sans indemnité. En cas de versement de l'indemnité d'immobilisation, celle-ci sera purement et simplement restituée.

COMMISSION D'AGENCE

LE PROMETTANT réglera à titre d'honoraires de négociation à l'agence immobilière ABAFIM, 16 avenue de la Marne, TARBES (Hautes-Pyrénées), **la somme de QUINZE MILLE EUROS (15.000,00 €) toutes taxes comprises.**

DECLARATIONS FISCALES

Régime fiscal

Pour la perception des droits :

LE PROMETTANT déclare :

- ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ;

- que LE BIEN vendu est achevé depuis plus de cinq ans.

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

LE BENEFICIAIRE déclare ne prendre aucun engagement particulier.

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

Information du promettant sur la taxation des plus-values

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

FRAIS

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

A titre de provision sur frais, le BENEFICIAIRE verse ce jour à la comptabilité du notaire soussigné, **une somme de TROIS CENTS EUROS (300,00 €)**.

En cas de non régularisation de l'acte authentique de vente, cette somme sera acquise au notaire soussigné, tant pour les débours occasionnés, que pour les émoluments de formalités préalables engagés lors de la demande de pièces.

En cas de régularisation de l'acte authentique de vente, cette somme constituera un acompte sur les frais de l'acte authentique dont le montant est indiqué aux présentes à titre prévisionnel.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

- les Offices notariaux participant ou concourant à l'acte ;
- les établissements financiers concernés ;
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales ;
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013 ;
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou faisant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière.

Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

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

ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE

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

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

DECLARATIONS DES PARTIES

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

- que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes ;
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;
- qu'elles ne font l'objet d'aucune procédure de conciliation ;

- qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens ;

- qu'elles ne font pas, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'une quelconque mesure de protection légale, ni l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement ;

- que, préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance sur leur décision respective de contracter ;

- qu'en l'absence de lien particulier de confiance les unissant, elles étaient également tenues de se renseigner elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;

- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

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

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

LE PROMETTANT déclare :

- que le BIEN est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif ;

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

NOTIFICATION PAR LETTRE RECOMMANDÉE ÉLECTRONIQUE

Le PROMETTANT et le BENEFCIAIRE demandent expressément au notaire rédacteur des présentes et l'autorisent, en tant que de besoin, à leur faire parvenir toutes notifications utiles et nécessaires concernant la présente opération, par Lettre Recommandée adressée par courrier électronique à l'adresse suivante :

Monsieur Patrick LAUDEA et Madame Catherine LAUDEA
patricklaudea@gmail.com ; nil33@wanadoo.fr

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

- disposer de tous les moyens informatiques lui permettant de recevoir une lettre recommandée adressée par courrier électronique,

- s'obliger à communiquer au notaire rédacteur des présentes tout changement d'adresse électronique de son compte, pendant la durée de traitement du présent dossier,

- qu'il est seul à avoir accès aux messages électroniques reçus sur la ou les adresses visées ci-dessus,

- s'engager à communiquer au notaire rédacteur des présentes toutes difficultés, tous piratages, perte ou usage abusif de sa boîte de messagerie électronique,

- être informé que conformément aux dispositions de l'article R. 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, il recevra de la part de la société chargée de l'acheminement de la lettre recommandée électronique, un premier courrier électronique l'informant « *qu'une lettre recommandée électronique va lui être envoyée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, de l'accepter ou de la refuser.* »

Il est ici précisé par le notaire rédacteur des présentes que :

- l'acheminement grâce auquel sera transmise la lettre recommandée électronique a obtenu la qualification eIDAS délivrée par l'Agence nationale de la sécurité des systèmes d'information (ANSSI) garantissant ainsi la fiabilité de la lettre recommandée électronique envoyée,

- le procédé d'horodatage utilisé est réalisé par un prestataire qualifié et répondant aux exigences légales assurant un horodatage fiable et sécurisé,
- la rematérialisation sous format papier, du courrier électronique envoyé est possible dans l'hypothèse où ils le demanderaient.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix. En outre, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

ELECTION DE DOMICILE

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

EQUILIBRE DU CONTRAT

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

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

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

FACULTE DE RETRACTATION DU BENEFICIAIRE

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

Les parties mandatent expressément Maître Marie-Claude TALAFRE-LESTANGUET, notaire à PAU (Pyrénées-Atlantiques) à l'effet d'effectuer cette notification.

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

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

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

- effectuée au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes à savoir lettre recommandée électronique, acte extrajudiciaire, ou remise en mains propres contre récépissé ;

- et adressée à **Maître Marie-Claude TALAFRE-LESTANGUET, notaire à PAU (Pyrénées-Atlantiques), 33 rue Bayard.**

ANNEXES

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

DONT ACTE

Sans renvoi.

Généré sur support électronique en l'étude du notaire soussigné et visualisé, sur l'écran du notaire participant à distance et du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués au présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant.

Le notaire participant à distance a recueilli l'image de la signature de la partie se trouvant en son étude et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

Puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.