

8571503

33/205/

INFORMATION PREALABLE

Les parties ci-après nommées devant conclure entre elles un avant-contrat portant sur la vente d'un bien immobilier, ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée du présent avant contrat ne leur permettra pas de le faire publier au service de la publicité foncière.

En conséquence, si l'une des parties refuse ou est devenue incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourra pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties averties de cette situation déclarent néanmoins persister dans la conclusion entre elles d'un acte sous signatures privées.

Par suite, en cas de refus ou d'incapacité de l'une des parties, un procès-verbal authentique avec l'acte sous signatures privées pour annexe pourra, à la requête de l'autre partie, être dressé afin de constater cette défaillance, sans pour autant conférer une authenticité à l'acte ainsi annexé.

Ce procès-verbal pouvant alors être publié au fichier immobilier dans l'attente d'une décision judiciaire.

COMPROMIS DE VENTE ENTRE LES SOUSSIGNES

VENDEUR

Madame Conception **SANCHIS**, retraitée, demeurant à SAVIGNY-SUR-ORGE (91600) 40 rue du Mail EHPAD Résidence Les Cèdres.

Née à PARIS 19ÈME ARRONDISSEMENT (75019), le 24 avril 1927.

Veuve de Monsieur Gaston Marie **ROBINO** et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Majeur protégé placé sous le régime de la tutelle ainsi qu'il résulte d'un jugement rendu par le Tribunal d'instance de LONGJUMEAU en date 18 novembre 2019.

Madame Alice Félicia Léa **ROBINO**, sans profession, demeurant à SIGOLSHEIM (68240) 11 rue de Bennwihr.

Née à TARBES (65000) le 25 janvier 1987.

Célibataire.

u DT CC

Ayant conclu avec Monsieur Gilles KUEHN un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, le 14 janvier 2020, enregistré à la mairie de KAYSERSBERG VIGNOBLE le 14 janvier 2020.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Clément Olivier Damien **ROBINO**, cuisinier, demeurant à ALZON (30770) Le Champ du Noé.

Né à VILLEFRANQUE (65700) le 15 décembre 1991.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Madame Louise Valérie Solène **ROBINO**, sans profession, demeurant à LABLACHERE (07230) hameau des Buis Route de Chaulet.

Née à VILLEFRANQUE (65700) le 5 février 1990.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

Monsieur Benjamin Guillaume Jérémie **MACE**, plombier-chauffagiste, et Madame Angélique **DUMAREAU**, sans profession, demeurant ensemble à SAINT-PE-DE-BIGORRE (65270) 19, rue du général de Gaulle.

Monsieur est né à SAUMUR (49400) le 18 septembre 1986,

Madame est née à POITIERS (86000) le 13 novembre 1983.

Mariés à la mairie de ROUILLE (86480) le 19 décembre 2015 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur Benjamin MACE et Madame Angélique DUMAREAU acquièrent la pleine propriété pour le compte de leur communauté.

SOLIDARITE

En cas de pluralité de **VENDEUR** et/ou d'**ACQUEREUR**, les parties contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre elles, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

Précision étant faite que les conjoints **ROBINO** sont solidaires entre eux, mais que Madame **ROBINO** et les conjoints **ROBINO** ne le sont pas. Les deux ventes étant toutefois indivisibles l'une de l'autre.

CAPACITE

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

- Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ou

u DT u

seulement conjointement, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).

- Qu'elles ne sont concernées :
 - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
 - Par aucune des dispositions de la loi n°89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.
 - Et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquiescer prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

Pendant toute la durée des présentes, le **VENDEUR** s'interdit de conférer à quiconque des droits réels, personnels, ou des charges mêmes temporaires sur le ou les biens objet des présentes, de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail, une mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du ou des biens.

Il en ira de même si la charge ou la cause de la dépréciation n'était pas le fait direct du **VENDEUR**.

Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes.

Le **VENDEUR** atteste ne pas avoir précédemment conclu un avant-contrat en cours de validité sur le **BIEN**.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Conception SANCHIS est sous tutelle par suite d'un jugement du juge des contentieux de la protection du tribunal d'instance de LONGJUMEAU du 18 novembre 2019. Une copie de ce jugement est annexée.

Le juge des contentieux de la protection a donné son accord aux présentes aux termes d'une ordonnance de vente en date du 7 avril 2021 dont une copie est annexée. Et est également demeurés ci-annexés, les certificats de non recours relatifs à la mesure de protection ainsi qu'à l'ordonnance autorisant la vente dudit bien.

Madame Conception SANCHIS, ici non présente, mais représentée par Madame Aurély POTET, responsable de site de l'Association Juridique Protection et Conseil, sousnommés.

- Madame Alice ROBINO à ce non présente mais représentée par Madame Charlotte CAPDEBOSCQ, clerc de notaire, domiciliée en cette qualité à VIC-EN-BIGORRE, 8 place de Verdun aux termes d'une procuration sous seing privé, demeurée ci-jointe et annexée aux présentes.

- Monsieur Clément ROBINO à ce non présent mais représenté par Madame Charlotte CAPDEBOSCQ, clerc de notaire, domiciliée en cette qualité à VIC-EN-BIGORRE, 8 place de Verdun aux termes d'une procuration sous seing privé, demeurée ci-jointe et annexée aux présentes.

- Madame Louise ROBINO à ce non présente mais représentée par Madame Charlotte CAPDEBOSCQ, clerc de notaire, domiciliée en cette qualité à VIC-EN-BIGORRE, 8 place de Verdun aux termes d'une procuration sous seing privé, demeurée ci-jointe et annexée aux présentes.

- Monsieur Benjamin MACE et Madame Angélique DUMAREAU, à ce non présent mais représenté par Madame Laure LALANNE, clerc de notaire, domiciliée en cette qualité à VIC-EN-BIGORRE, 8 place de Verdun, aux termes d'une procuration sous seing privé, demeurée ci-jointe et annexée aux présentes.

INTERVENTION DU TUTEUR

Aux présentes a comparu :

Madame Aurély POTET, responsable de site de l'Association Juridique Protection et Conseil, domicilié en cette qualité à PALAISEAU (91120) Parc

h D T CC

Gutenberg, Voie la Cardon, régulièrement autorisé à représenter l'A.J.P.C suivant délégation de pouvoir en date du 2 janvier 2021, dont une copie est ci-annexé.

L'AJPC désignée ladite tutrice aux termes du jugement du Tribunal d'instance de LONGJUMEAU susvisés.

Il n'est pas présent à l'acte mais est représenté par Madame David TUROUNET, clerc de notaire domicilié en cette qualité à VIC-EN-BIGORRE (65500) 8 Place de Verdun, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privée comportant délégation de signature demeurée annexée aux présentes après mention.

A l'effet de représenter le **VENDEUR** et de donner son accord au contenu des présentes conformément au projet visé et annexé.

CECI DECLARE, IL EST PASSE AU COMPROMIS DE VENTE OBJET DES PRESENTES.

COMPROMIS DE VENTE

Par ces présentes, le **VENDEUR** vend en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, et sous les conditions suspensives ci-après stipulées à l'**ACQUEREUR** qui accepte sous les mêmes conditions suspensives le **BIEN** ci-après désigné.

IDENTIFICATION DU BIEN

Immeuble article un : du chef de Madame ROBINO Conception

DESIGNATION

A VILLEFRANQUE (HAUTES-PYRÉNÉES) 65700 2 Chemin de Portateni,

Un immeuble bâti comprenant :

- une maison à usage d'habitation composée au rez-de-chaussée d'un appartement de type 1 indépendant avec une cuisine aménagée/salon, une chambre, une salle de bains et un WC et au premier étage d'un studio avec une cuisine/salon, une salle d'eau et un WC,
- une grange,
- un garage,
- et terrain.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	212	VILLAGE	00 ha 17 a 70 ca
B	296	VILLAGE	00 ha 11 a 75 ca
B	299	2 CHE DE PORTATENI	00 ha 05 a 71 ca

Total surface : 00 ha 35 a 16 ca

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Et tel qu'il figure en teinte rose sur le plan cadastral demeuré ci-joint et annexé aux présentes.

Immeuble article deux : du chef des consorts ROBINO

DESIGNATION

A VILLEFRANQUE (HAUTES-PYRÉNÉES) 65700 8 Chemin de Coste Darre,

Un immeuble bâti comprenant :

- une maison à usage d'habitation composée au rez-de-chaussée d'un hall d'entrée, une salle à manger, une cuisine, deux chambres, une salle de bains et un WC, et à l'étage d'un palier, une chambre et grenier aménageable,
- dépendance,
- et terrain

Figurant ainsi au cadastre :

h DT ce

Section	N°	Lieudit	Surface
B	297	VILLAGE	00 ha 00 a 60 ca
B	298	8 CHE DE COSTE DARRE	00 ha 05 a 94 ca
B	209	VILLAGE	00 ha 31 a 55 ca

Total surface : 00 ha 38 a 09 ca

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Et tel qu'il figure en teinte bleu sur le plan cadastral demeuré ci-joint et annexé aux présentes.

IDENTIFICATION DES MEUBLES

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

OBSERVATIONS CONCERNANT LA SURFACE ET LES LIMITES

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

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

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

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

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

PRECISION PARTICULIERE SUR LES RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été informé que, faute de convention contraire stipulée aux présentes, ni le raccordement des installations présentes dans le bien vendu aux divers réseaux publics ou privés (tels que assainissement, eau, électricité, gaz, téléphone, télévision ou autres), ni la conformité aux normes actuellement existantes ne lui sont garantis par le **VENDEUR**. Tous travaux qui deviendraient nécessaires au titre de l'un quelconque de ces points seraient donc à sa charge exclusive sans recours contre le **VENDEUR**.

En ce qui concerne l'immeuble article 1 :

Le **VENDEUR** précise, sans toutefois engager sa responsabilité par la présente déclaration, qu'à sa connaissance, la situation du raccordement du bien aux différents réseaux est la suivante :

- eau potable : desservi et raccordé.
- assainissement : non desservi par l'assainissement communal – fosse septique.
- électricité : desservi et raccordé.
- gaz : non desservi par le gaz de ville.
- téléphone : raccordé.

☒ les contrats relatifs au bien objet des présentes sont les suivants :

- cheminée/poêle : oui.
- cuve à mazout : oui.
- citerne : néant.
- alarme : néant.
- fournisseurs d'énergie autre que fournisseurs historiques : néant.

W DT CC

En ce qui concerne l'immeuble article 2 :

Le **VENDEUR** précise, sans toutefois engager sa responsabilité par la présente déclaration, qu'à sa connaissance, la situation du raccordement du bien aux différents réseaux est la suivante :

- eau potable : desservi et raccordé.
- assainissement : non desservi par l'assainissement communal – fosse septique.
- électricité : desservi et raccordé.
- gaz : non desservi par le gaz de ville.
- téléphone : raccordé.

▣ les contrats relatifs au bien objet des présentes sont les suivants :

- cheminée/poêle : oui.
- cuve à mazout : oui.
- citerne : néant.
- alarme : néant.
- fournisseurs d'énergie autre que fournisseurs historiques : néant.

ABSENCE DE TRAVAUX

Le **VENDEUR** déclare expressément par les présentes, et sous sa seule responsabilité, vendre le **BIEN** dans son état actuel et ne vouloir réaliser aucun travaux de quel type que ce soit sur le bien objet des présentes, et ce, directement ou indirectement, déclarant être parfaitement informé de la législation sur la vente de l'immeuble à rénover (Article L. 261-1 CCH à Article L. 262-11 CCH).

L'**ACQUEREUR** confirme cette déclaration et mentionne que la présente vente ne peut être assimilée à une vente d'immeuble à rénover (Article L. 261-1 CCH à Art. L. 262-11 CCH).

USAGE DU BIEN

- EN CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE ARTICLE UN -

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

- EN CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE ARTICLE DEUX -

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

EFFET RELATIF

Tous les immeubles n'ont pas les mêmes origines :

- EN CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE ARTICLE UN -

Attestation de propriété suite au décès de Monsieur Gaston ROBINO suivant acte reçu par Maître LARTIGUE, notaire à CASTELNAU RIVIERE, le 11 juillet 1966, publié au service de publicité foncière de TARBES 1, le 11 février 1967, volume 4000 numéro 22.

Attestation de propriété suite au décès de Monsieur Christian ROBINO suivant acte reçu par Maître NIVIERE, notaire à MAUBOURGUET, le 26 février 1980, publié au service de publicité foncière de TARBES 1, le 5 mai 1980, volume 1812 numéro 10.

Partage suivant acte reçu par Maître René NIVIERE notaire à MAUBOURGUET le 22 juin 1985, publié au service de la publicité foncière de TARBES 1 le 8 juillet 1985, volume 2886, numéro 9.

Donation suivant acte reçu par Maître Fernand DUPLAN notaire à RISCLE le 5 août 1999, publié au service de la publicité foncière de TARBES 1 le 27 septembre 1999, volume 1999P, numéro 4363.

W DT
CC

Attestation de propriété suite au décès de Monsieur Jean-Pierre ROBINO suivant acte reçu par Maître Anne-Claire ANCELIN, notaire à SAINT-DIZIER (52100), le 26 avril 2021 en cours de publication au service de la publicité foncière de TARBES 1.

Exercice du droit de retour conventionnel suivant acte reçu par Maître Anne-Claire ANCELIN, notaire à SAINT-DIZIER (52100), le 26 avril 2021 en cours de publication au service de la publicité foncière de TARBES 1.

- EN CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE ARTICLE DEUX -

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Anne-Claire ANCELIN, notaire à SAINT-DIZIER (52100), le 26 avril 2021 en cours de publication au service de la publicité foncière de TARBES 1.

PROPRIETE JOUISSANCE

- EN CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE ARTICLE UN -

1/En ce qui concerne le rez-de-chaussée :

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire du **BIEN** à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la perception des loyers.

CONTRAT DE LOCATION

Le **BIEN** est actuellement loué au profit de Monsieur FONTAN Paul-Emile pour un usage d'habitation principale aux termes d'un bail écrit établi conformément à la loi du 6 juillet 1989 pour une durée de 3 années ayant commencé à courir le 1 août 2009, renouvelé tacitement depuis. Le loyer mensuel hors charges et taxes est actuellement de trois cent quatre-vingt-treize euros et quarante-deux centimes (393,42 eur). Le loyer est convenu payable par mois et d'avance.

Une copie dudit bail, de l'état des lieux d'entrée et des dernières quittances de loyer sont demeurés ci-annexés.

Les parties sont averties qu'il incombe au bailleur en titre au jour de la fin du bail de rembourser le dépôt de garantie, et ce en vertu des dispositions du dernier alinéa de l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Précision étant faite que le montant dudit dépôt de garantie est de 393,42 eur.

La gestion locative est assurée par la société ARROS IMMOBILIER.

Les parties procéderont lors de la réitération par acte authentique de vente et par la comptabilité de l'office notarial de tous comptes de prorata de loyers, remboursement éventuel de loyers d'avance ou dépôts de garantie et de tous comptes de charges.

Le **VENDEUR** déclare n'avoir aucun litige en cours avec son locataire.

L'**ACQUEREUR** atteste avoir eu une copie du bail ce jour et en connaître les charges et conditions notamment au moyen des explications fournies.

La transmission de bail sera notifiée au locataire par les soins du notaire rédacteur de l'acte authentique.

Précision étant ici faite que le locataire s'est engagé dans un courriel a quitté les lieux et à mettre fin au bail pour le 24 décembre prochain. Ce courriel est demeuré ci-joint et annexé aux présentes.

2/En ce qui concerne le 1^{er} étage :

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire du **BIEN** à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter du même jour, le bien étant vendu libre de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques.

u DT ce

- EN CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE ARTICLE DEUX -

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire du **BIEN** à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter du même jour, le bien étant vendu libre de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

SERVITUDES

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

Le **VENDEUR** déclare :

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

ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le **VENDEUR** s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il déclare que la désignation du **BIEN** figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

CONTENANCE

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

W

DT CC

IMPOTS ET TAXES**Impôts locaux**

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

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

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

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

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

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

AVANTAGE FISCAL LIE A UN ENGAGEMENT DE LOCATION

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

ABSENCE D'AIDE PERSONNALISEE AU LOGEMENT

Il est indiqué aux parties que si une convention avec l'Etat visée à l'article L 351-2 du Code de la construction et de l'habitation, dans le cadre des dispositions applicables aux logements conventionnés à l'égard de l'A.P.L. a été conclue, celle-ci s'impose de plein droit au nouveau propriétaire de l'immeuble de sorte que celui-ci, personne physique, ne peut en principe occuper le logement par lui-même ou sa famille pendant toute sa durée, étant observé qu'une telle convention est d'une durée minimale de 9 ans et se renouvelle par tacite reconduction tous les trois ans sauf dénonciation.

Le **VENDEUR** déclare qu'aucune convention avec l'Etat visée à l'article L 351-2 du Code de la construction et de l'habitation, dans le cadre des dispositions applicables aux logements conventionnés à l'égard de l'A.P.L. n'a été conclue.

AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

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

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **VENDEUR**.

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

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

ASSURANCE

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, fera son affaire personnelle, de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance souscrites par le **VENDEUR**, et ce conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

u DT cc

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DU COMPROMIS

Si un sinistre quelconque frappait le **BIEN** durant la durée de validité des présentes, les parties conviennent que l'**ACQUEREUR** aura la faculté :

- Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toute somme avancée par lui le cas échéant.
- Soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **VENDEUR** entend que dans cette hypothèse l'**ACQUEREUR** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est précisé que l'existence des présentes ne pourrait être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le **BIEN** inhabitable ou impropre à son exploitation.

Le **VENDEUR** indique que le **BIEN** est assuré, qu'il est à jour du paiement des primes et qu'il n'existe aucun contentieux en cours entre lui et la ou les compagnies assurant le **BIEN**.

Il est entendu entre les parties que le **VENDEUR** détient seul les droits nés du contrat d'assurance jusqu'au transfert effectif de la propriété par la constatation authentique de la réalisation des présentes, ce transfert emportant transmission de ces droits.

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000,00 EUR)**.

Etant ici précisé que le prix sera réparti entre les vendeurs de la manière suivante :

Concernant l'immeuble article un :

Cet immeuble évalué à la somme de SOIXANTE-SIX MILLE SIX CENT SOIXANTE-SEPT EUROS (66 667,00 EUR).

Concernant l'immeuble article deux :

Cet immeuble évalué à la somme de QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT TRENTE-TROIS EUROS (83 333,00 EUR).

PAIEMENT DU PRIX

Ce prix sera payé comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

Les parties soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par l'**ACQUEREUR**, au plus tard au moment de l'acte authentique de vente, de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation.

Pour être libératoire, tout paiement devra intervenir par virement préalable, et être reçu au plus tard le jour de la signature, à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

VERSEMENTS DIRECTS

L'**ACQUEREUR** est informé que tout versement effectué directement par lui au **VENDEUR**, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, s'effectuera à ses risques.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que le prix a été négocié par l'agence ABAFIM sise à TARBES (65000) 16, Avenue de la Marne titulaire d'un mandat non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, le **VENDEUR** qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de QUINZE MILLE EUROS (15 000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

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

u DT CC

Etant ici précisé que le montant de la négociation est inclus dans le prix.

La commission d'agence sera répartie comme suit :

*A charge pour Madame ROBINO de la somme de SIX MILLE SIX CENT SOIXANTE SEPT EUROS (6.667,00eur)

*A charge des conjoints ROBINO de la somme de HUIT MILLE TROIS CENT TRENTE TROIS EUROS (8.333,00eur).

RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

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

RESERVES

Réserve du droit de préemption

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

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

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

CONDITIONS SUSPENSIVES

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

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

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

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

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

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

Conditions suspensives de droit commun

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

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

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

Conditions suspensives particulières

Condition suspensive d'obtention de prêt

L'**ACQUEREUR** déclare avoir l'intention de recourir pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application de

W DT a

l'article L 313-40 du Code de la consommation, et répondant aux caractéristiques suivantes :

- Organisme prêteur : tous établissements de crédits bancaires ou assimilés.
 - Montant maximum : CENT QUATRE VINGT QUATRE MILLE NEUF CENT TRENTE NEUF EUROS (184.938,00EUR)
 - Durée maximale : 25 ans
 - Taux d'intérêt, hors frais et assurance, maximum de 1,90 %.

En conséquence, le compromis est soumis en faveur de l'**ACQUEREUR** et dans son intérêt exclusif, à la condition suspensive de l'obtention d'un crédit aux conditions sus-énoncées.

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

Obligations de l'ACQUEREUR vis-à-vis du crédit sollicité

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

L'**ACQUEREUR** devra informer, sans retard, le **VENDEUR** de tout événement provoquant la réalisation ou la défaillance de la condition suspensive, étant précisé que l'article L 313-41 du Code de la consommation impose un délai minimum d'un mois à compter de la date de signature des présentes comme durée de validité de cette condition suspensive.

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

Réalisation de la condition suspensive

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

La réception de cette offre devra intervenir au plus tard **le 23 novembre 2021**.

L'obtention ou la non-obtention de l'offre de prêt devra être notifiée par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR** et au notaire.

A défaut de cette notification, le **VENDEUR** aura, à l'expiration du délai ci-dessus, la faculté de mettre l'**ACQUEREUR** en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou de la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception à son adresse, avec une copie en lettre simple pour le notaire.

Passé ce délai de huit jours décompté du jour de la constatation de la réception, sans que l'**ACQUEREUR** ait apporté la preuve de la remise d'une offre écrite conforme, la condition sera censée défaillie et les présentes seront caduques de plein droit.

Dans ce cas, l'**ACQUEREUR** pourra recouvrer le dépôt de garantie qu'il aura, le cas échéant, versé en justifiant qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait. A défaut, le dépôt de garantie restera acquis au **VENDEUR**.

Jusqu'à l'expiration du délai susvisé, l'**ACQUEREUR** pourra renoncer au bénéfice de la condition suspensive légale de l'article L 313-41 du Code de la consommation, soit en acceptant une offre de prêt à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces offre et acceptation au **VENDEUR**, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt et en doublant cette volonté nouvelle de la mention manuscrite voulue par l'article L 313-42 de ce Code ; cette volonté nouvelle et la mention feraient, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au **VENDEUR**.

U

DT CC

Refus de prêt – justification

L'**ACQUEREUR** s'engage, en cas de non obtention du financement demandé, à justifier de deux refus de prêt répondant aux caractéristiques ci-dessus. En conséquence, l'**ACQUEREUR** s'engage à déposer simultanément deux demandes de prêt.

FINANCEMENT DE L'ACQUISITION


Le financement de l'acquisition, compte tenu de ce qui précède, s'établit comme suit :

Prix de vente :		
CENT CINQUANTE MILLE EUROS		150 000,00 EUR
Il y a lieu d'ajouter les sommes suivantes :		
- la provision sur frais de l'acte de vente :		
DOUZE MILLE DEUX CENTS EUROS.		12 200,00 EUR
- les honoraires ou émoluments de négociation s'il y a lieu :		
Néant.		Néant
- la provision sur frais du prêt envisagé :		
Pour mémoire		Pour mémoire
A ce sujet il est indiqué que le montant de ces derniers frais ne pourra être déterminé qu'en fonction du régime du prêt et des garanties demandées par l'Etablissement Prêteur.		
Le total s'établit à la somme de :		
CENT SOIXANTE-DEUX MILLE DEUX CENTS EUROS		162 200,00 EUR

REALISATION DU FINANCEMENT

L'**ACQUEREUR** déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la somme ci-dessus indiquée au moyen de fonds empruntés.

Tous les versements doivent être effectués par virement sur le compte de l'Office Notarial (cf. RIB ci-après).

Relevé d'identité Bancaire				
	DDFIP DES HAUTES PYRENEES 4 CHEMIN DE L'ORMEAU BP 1346 65013 TARBES CEDEX 9		Domiciliation : SIEGE SOCIAL	
	Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
	40031	00001	0000145554K	59
Cadre réservé au destinataire du relevé		Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)		
		FR57	4003	1000 0100 0014 5554 K59
SELARL CCT, NOTAIRES ASSOCIES DCN CLIENTS BP 216 65002 TARBES CEDEX		Identifiant International de la Banque (BIC)		
		CDCG FR PP		

STIPULATION DE PENALITE

Après réalisations des conditions suspensives ci-dessus stipulées, il est prévu :

- au cas où le vendeur, après avoir été mis en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, ne régulariserait pas l'acte authentique de vente et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, il devra verser à l'acquéreur la somme de QUINZE MILLE EUROS (15 000,00 EUR) à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code civil, indépendamment de tous dommages-intérêts.

u DT CC

- au cas où l'acquéreur, après avoir été mis en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, ne régulariserait pas l'acte authentique de vente et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, il devra verser au vendeur, redevable de la rémunération de QUINZE MILLE EUROS (15 000,00 EUR) due à l'agent immobilier, la somme de TRENTE MILLE EUROS (30 000,00 EUR) à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code civil, indépendamment de tous dommages-intérêts.

Il est ici expressément précisé et convenu entre les parties que la présente clause ne peut assimiler à une stipulation d'arrhes et n'emporte pas novation.

Ainsi chacune des parties aura la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

DEPOT DE GARANTIE

L'**ACQUEREUR** versera au moyen d'un virement bancaire au plus tard dans un délai de 20 jours à compter des présentes, et ce à titre de dépôt de garantie, à la comptabilité de l'Office Notarial, 7 Place Jean Jaurès, à TARBES, la somme de SEPT MILLE CINQ CENT EUROS (7.500,00EUR).

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, restera au compte de l'acquéreur à la comptabilité de l'Office Notarial jusqu'à la réitération de l'acte authentique de vente.

Lors de la passation de l'acte authentique, elle sera imputée sur la partie du prix payée comptant.

En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par l'article 1590 du Code Civil permettant aux parties de se départir de leur engagement, l'**ACQUEREUR** en s'en dessaisissant et le **VENDEUR** en en restituant le double.

L'**ACQUEREUR** ne pourra recouvrer l'acompte versé, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes, que s'il justifie de la non-réalisation, hors sa responsabilité telle qu'elle est indiquée à l'article 1178 du Code Civil, de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-dessus énoncées, ou de l'exercice d'un droit de préemption.

Dans le cas contraire, cette somme restera acquise de plein droit au **VENDEUR**, par application et à due concurrence de la clause pénale ci-dessus stipulée, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes.

L'**ACQUEREUR** autorise dès à présent, et ce irrévocablement, le tiers convenu ci-après déterminé à se libérer de cette somme entre les mains du **VENDEUR**, sous la déduction sus-indiquée, dès constatation faite de son manquement fautif aux obligations résultant des présentes.

En cas de non versement de cette somme à la date convenue, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues.

PROVISION SUR FRAIS

L'**ACQUEREUR** versera dans les vingt jours suivant les présentes, à titre de provision sur frais, en la comptabilité de l'Etude de Maîtres CARNEJAC, CHATEAUNEUF, TOULOUSE, Notaires associés à TARBES (Hautes-Pyrénées) 7 Place Jean Jaurès, la somme de TROIS CENTS EUROS (300,00 EUR).

Il autorise d'ores et déjà l'Etude de Maîtres CARNEJAC, CHATEAUNEUF, TOULOUSE, Notaires associés à TARBES (Hautes-Pyrénées) 7, Place Jean Jaurès, à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur le prix et frais, lors de la réalisation de l'acte authentique, si elle a lieu et si la vente se réalise dans le délai ci-après prévu.

Toutefois, en cas de non réitération par acte authentique du présent avant contrat par fait, négligence ou défaillance de l'**ACQUEREUR** et ce quel que soit le motif, ladite somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire susnommé en rémunération de la rédaction des présentes ainsi que des débours qui ont pu être engagés au titre des demandes de pièces.

u

DT CC

INFORMATION PARTICULIERE

Une déclaration d'intention d'aliéner sera déposée, s'il y a lieu, par le notaire chargé d'établir l'acte de vente, en qualité de mandataire des parties.

INFORMATION SUR LE DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER

La société d'aménagement foncier et d'établissement rural est autorisée à n'exercer son droit de préemption que sur une partie des biens aliénés lorsque l'aliénation porte simultanément sur des terrains à usage agricole ou à vocation agricole et sur une ou plusieurs des catégories de biens suivantes :

- Des bâtiments à usage agricole et les biens mobiliers qui leur sont attachés ;
- Des bâtiments mentionnés au deuxième alinéa de l'article L 143-1 ;
- Des biens pour lesquels elle ne bénéficie pas d'un droit de préemption.

Ce droit de préemption peut ne s'exercer que sur les terrains à usage ou à vocation agricole et les biens mobiliers qui leur sont attachés, ou sur ces terrains et l'une des catégories de biens mentionnées aux 1° et 2° ou sur ces deux catégories.

Lorsque la société d'aménagement foncier et d'établissement rural fait part au vendeur de son intention de ne préempter qu'une partie des biens mis en vente, le propriétaire peut exiger qu'elle se porte acquéreur de l'ensemble des biens aliénés. S'il accepte la préemption partielle, il peut exiger que la société d'aménagement foncier et d'établissement rural l'indemnise de la perte de valeur des biens non acquis. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnisation, celui-ci est fixé par le tribunal judiciaire.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le **VENDEUR** déclare :

- Que l'immeuble a été construit et achevé dans sa totalité depuis plus de dix ans ;
- Qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années, ni qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur cet immeuble depuis moins de dix ans.

Le rédacteur des présentes précise à ce sujet l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, au propriétaire de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros œuvre ou de second œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

La construction n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L 4532-16 du Code du travail comme ayant été effectuée dans le cadre d'une opération de bâtiment ou de génie civil entreprise par un particulier pour son usage personnel, celui de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

Il est précisé que cet article oblige le maître d'ouvrage à rassembler les données de nature à faciliter la prévention des risques professionnels lors d'interventions ultérieures.

ABSENCE DE PISCINE

Les parties déclarent qu'il n'existe pas de piscine sur le bien objet des présentes.

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la

h DT U

construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans (si réalisé à compter du 1 ^{er} juillet 2021)
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de	Immeuble bâti	La durée du plan

	l'urbanisme		
--	-------------	--	--

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante ;
- que la liste portée ci-dessus l'est dans l'ordre de l'article L 271-4 susvisé, mais que les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics seront dans un ordre différent afin de distinguer la fiche technique de l'immeuble en tant que telle et ce qui concerne la protection de l'environnement tels que l'état des risques et le diagnostic de performance énergétique qui renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en terme d'émission de gaz à effet de serre.

Il est précisé que le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est demeurée annexée aux présentes indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics, ainsi qu'une copie de son contrat d'assurance.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par le cabinet MAISON DU DIAG sis à IBOS (65420) 4 rue d'Isaby, diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics, ainsi qu'une copie de son contrat d'assurance.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

L'immeuble ayant été construit avant le 1er janvier 1949, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique pour lequel un constat de risque d'exposition au plomb doit être établi.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm², et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm², si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classer les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

u DT cc

Concentration de plomb	Etat de conservation	Catégorie	Avertissement réglementaire
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.

Il est précisé que les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R.1321-2 et R.1321-3 du Code de la santé publique.

L'arrêté du 19 août 2011 identifiant la mission du diagnostiqueur exclut du constat de risque d'exposition au plomb la recherche de plomb dans les canalisations.

Concernant l'immeuble article un

En ce qui concerne le Rez-de-chaussée et le 1^{er} étage :

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par le cabinet MAISON DU DIAG, susnommé le 8 juin 2020 est joint.

Concernant l'immeuble article deux

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par le cabinet MAISON DU DIAG, susnommé le 8 juin 2020 et renouvelé le 24 août 2021 est joint.

Par suite, l'**ACQUEREUR** déclare :

- avoir pris connaissance du constat sus-énoncé dès avant la signature de l'avant-contrat,
- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non-respect,
- et avoir été averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

U DT CC

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrément dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Concernant l'immeuble article un

En ce qui concerne le Rez-de-chaussée et le 1^{er} étage :

Un état établi par le cabinet MAISON DU DIAG, susnommé le 8 juin 2020 accompagné de la certification de compétence, est joint.

Concernant l'immeuble article deux

Un état établi par le cabinet MAISON DU DIAG, susnommé le 8 juin 2020 accompagné de la certification de compétence, est joint.

Termites

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Concernant l'immeuble article un

En ce qui concerne le Rez-de-chaussée et le 1^{er} étage :

Un état relatif à la présence de termites délivré par le cabinet MAISON DU DIAG le 8 juin 2020 et renouvelé le 6 septembre 2021, est demeuré ci-joint et annexé aux présentes.

Concernant l'immeuble article deux

Un état relatif à la présence de termites délivré par le cabinet MAISON DU DIAG le 8 juin 2020 et renouvelé le 24 août 2021, est demeuré ci-joint et annexé aux présentes.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir pris personnellement connaissance de ce de document et en posséder une copie.

Le VENDEUR précise qu'il n'a pas à ce jour entrepris les travaux nécessaires à l'éradication des termites.

Il s'oblige à contacter une entreprise spécialisée dans le traitement des termites et faire effectuer, à sa charge exclusive, les travaux d'éradication.

Précision étant faite qu'il est demeuré ci-annexé deux devis.

Mérules

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

Concernant l'immeuble article un et article deux

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

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

Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation

U DT CC

comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Concernant l'immeuble article un

En ce qui concerne le Rez-de-chaussée et le 1^{er} étage :

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

Concernant l'immeuble article deux

Le VENDEUR déclare que le BIEN possède une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans et en conséquence avoir fait établir un diagnostic par le cabinet MAISON DU DIAG, susnommé répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 8 juin 2020 annexé.

Parfaitement informé de cette situation, dès avant même la signature de l'avant contrat, l'ACQUEREUR réitère son affirmation de faire son affaire personnelle de la mise en conformité de l'immeuble objet des présentes au regard de la réglementation relative à la sécurité de l'installation intérieure de gaz, le prix de vente ayant été fixé en conséquence.

A cet égard, il lui est rappelé qu'en cas d'accidents consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système de gaz.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le BIEN dispose d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans.

Concernant l'immeuble article un

En ce qui concerne le rez-de-chaussée :

Le VENDEUR a fait établir un état de celle-ci par le cabinet MAISON DU DIAG, répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 8 juin 2020, joint.

Parfaitement informé de cette situation, dès avant même la signature de l'avant contrat, l'ACQUEREUR réitère son affirmation de faire son affaire personnelle de la mise en conformité de l'immeuble objet des présentes au regard de la réglementation relative à la sécurité de l'installation intérieure d'électricité, le prix de vente ayant été fixé en conséquence.

A cet égard, il lui est rappelé qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

En ce qui concerne le 1^{er} étage :

Le VENDEUR a fait établir un état de celle-ci par le cabinet MAISON DU DIAG, répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 8 juin 2020, joint.

Concernant l'immeuble article deux

Le VENDEUR a fait établir un état de celle-ci par le cabinet MAISON DU DIAG, répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 8 juin 2020, joint.

Parfaitement informé de cette situation, dès avant même la signature de l'avant contrat, l'ACQUEREUR réitère son affirmation de faire son affaire personnelle

u DT cc

de la mise en conformité de l'immeuble objet des présentes au regard de la réglementation relative à la sécurité de l'installation intérieure d'électricité, le prix de vente ayant été fixé en conséquence.

A cet égard, il lui est rappelé qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

Diagnostic de performance énergétique

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

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

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

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

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

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

Concernant l'immeuble article un et article deux

Un diagnostic établi par le cabinet MAISON DU DIAG, susnommé, le 8 juin 2020, est demeuré ci-joint et annexé aux présentes.

Toute erreur ou manquement dans ce diagnostic pourra être relevé et la responsabilité du propriétaire (vendeur) pourra être engagée.

Par suite, si les estimations du diagnostic ne correspondent pas aux montants des factures énergétiques réellement payées, le propriétaire (vendeur) pourra se retourner vers l'entreprise ayant réalisé le diagnostic de performance énergétique et la mettre en cause.

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

Précision étant ici faite que le rapport ci-dessus visé a été produit avant la législation entrée en vigueur au 1^{er} juillet 2021 prévoyant de nouvelles modalités d'établissement du diagnostic de performance énergétique.

Les parties réitèrent leur volonté de ne pas vouloir réaliser un nouveau diagnostic conforme à cette nouvelle réglementation pour la signature des présentes par acte authentique.

U DT CC

L'**ACQUEREUR**, parfaitement informé, déclare en faire son affaire personnelle sans recours contre le **VENDEUR**.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

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

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

Concernant l'immeuble article un

En ce qui concerne le rez-de-chaussée

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

En ce qui concerne le 1^{er} étage :

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

Concernant l'immeuble article deux

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

Cheminée

Concernant l'immeuble article deux

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

L'**ACQUEREUR**, déclare ne pas exiger la production d'une attestation d'entretien et déclare en faire son affaire personnelle sans recours contre le **VENDEUR**.

Cuve à mazout

Concernant l'immeuble article deux

Une cuve à mazout se trouve sur le bien objet des présentes.

Aucune modification n'a été apportée sur cette cuve par le **VENDEUR**, ainsi déclaré.

Les parties déclarent faire leur affaire personnelle de la quantité de litres contenue dans celle-ci au jour de la vente, notamment quant aux proratas à régler le cas échéant entre eux.

L'**ACQUEREUR**, déclare ne pas exiger la production d'une attestation d'entretien et déclare en faire son affaire personnelle sans recours contre le **VENDEUR**.

INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR LES ANOMALIES REVELEES PAR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES

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

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été informé, préalablement à la signature des présentes, notamment :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions desdits diagnostics,

u

DT CC

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

Et qu'en conséquence, l'**ACQUEREUR** pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

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

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

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

NOUVEAUX ETATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices de l'**ACQUEREUR** venaient à entrer en application, le **VENDEUR** s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'**ACQUEREUR** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

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

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

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

En cas d'inexécution consécutive à une mise en demeure de raccordement adressée au propriétaire, les travaux peuvent être effectués d'office aux frais du propriétaire en cas d'inexécution consécutive à la mise en demeure. De plus, le propriétaire peut être astreint au paiement d'une somme au moins égale à la redevance qu'il aurait payée au service public d'assainissement si l'immeuble avait été raccordé ou équipé d'une installation autonome réglementaire.

Par la suite de ce raccordement, en vertu des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 du Code de la santé publique, l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets. Le service compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif. Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie par eux réalisée en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

De plus, aux termes des dispositions de l'article L 1331-5 du Code de la santé publique, dès l'établissement du branchement, les fosses et autres installations de même nature existantes doivent être mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances à venir, par les soins et aux frais du propriétaire. Les dispositifs de traitement et d'accumulation ainsi que les fosses mises hors service devaient être vidangés, désinfectés et comblés ou démolis.

h

DT CC

En cas de non-respect de ces obligations, la commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais de l'intéressé aux travaux indispensables (L 1331-6 du Code de la santé publique). Tant que le propriétaire ne s'est pas conformé aux obligations prévues aux articles L 1331-1 à L 1331-7-1 du Code de la santé publique, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payée au service public d'assainissement si son immeuble avait été raccordé au réseau ou équipé d'une installation d'assainissement autonome réglementaire, et qui peut être majorée dans une proportion fixée par le conseil municipal.

Par ailleurs, les parties sont informées que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou, lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement a été transférée à un établissement public de coopération intercommunale ou à un syndicat mixte, par le président de l'établissement public ou du syndicat mixte, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente. Cette autorisation peut être subordonnée au paiement par l'auteur du déversement d'une participation aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux. L'absence de réponse à la demande d'autorisation plus de quatre mois après la date de sa réception vaut rejet de celle-ci (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Il est précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental. L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

Le propriétaire peut également se voir refuser tout permis de construire au motif de l'absence de raccordement au réseau public d'assainissement, sans qu'il puisse se prévaloir utilement de la possibilité d'un raccordement à un réseau privé d'assainissement ou à une station d'épuration privée.

Obligations du propriétaire en cas de non raccordement

Tant que ce raccordement n'est pas intervenu, pour garantir le bon fonctionnement des installations d'assainissement non collectif, le propriétaire de l'immeuble en assure l'entretien régulier et les vidange périodiquement par une personne agréée par le représentant de l'État dans le département. La commune assure le contrôle de conformité des installations d'assainissement non collectif aux dispositions réglementaires et procède à l'évaluation des dangers pour la santé des personnes et les risques avérés de pollution de l'environnement.

Cette obligation ne s'applique pas aux immeubles abandonnés, qui doivent être démolis ou cessés d'être utilisés conformément à une réglementation, raccordés à une installation d'épuration industrielle ou agricole et faisant l'objet d'une convention entre la commune et le propriétaire aux conditions visées à l'article L 1331-1-1 al 2 du Code de la santé publique.

À l'issue de ce contrôle, la commune établit un document dans lequel il peut être prescrit la réalisation de travaux devant être exécutés par le propriétaire dans un délai de quatre ans suivant sa notification (L 1331-1-1 du Code de la santé publique).

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

Contrôle de l'installation non collectif

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

Concernant l'immeuble article un :

Un contrôle de la conformité de ces installations a été effectué par le Syndicat d'Eau et d'Assainissement du Val d'Adour sis à VIC-EN-BIGORRE (65500) 80 bis avenue Claude Chalin, le 18 juin 2020. Un rapport de ce contrôle a été établi le 23 juin 2020, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes.

W DT cc

L'**ACQUEREUR** reconnaît en outre en avoir pris connaissance et déclare faire son affaire personnelle son contenu, étant informé qu'en cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, il devra faire procéder, à ses frais, aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente.

L'article L 1331-8 du Code de la santé publique est porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** : « *Tant que le propriétaire ne s'est pas conformé aux obligations prévues aux articles L. 1331-1 à L. 1331-7-1, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payée au service public d'assainissement si son immeuble avait été raccordé au réseau ou équipé d'une installation d'assainissement autonome réglementaire, et qui peut être majorée dans une proportion fixée par le conseil municipal dans la limite de 100 %.* ».

Concernant l'immeuble article deux :

Un contrôle de la conformité de ces installations a été effectué par le Syndicat d'Eau et d'Assainissement du Val d'Adour sis à VIC-EN-BIGORRE (65500) 80 bis avenue Claude Chalin, le 18 juin 2021. Un rapport de ce contrôle a été établi le 23 juin 2020, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes.

L'**ACQUEREUR** reconnaît en outre en avoir pris connaissance et déclare faire son affaire personnelle son contenu, étant informé qu'en cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, il devra faire procéder, à ses frais, aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente.

L'article L 1331-8 du Code de la santé publique est porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** : « *Tant que le propriétaire ne s'est pas conformé aux obligations prévues aux articles L. 1331-1 à L. 1331-7-1, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payée au service public d'assainissement si son immeuble avait été raccordé au réseau ou équipé d'une installation d'assainissement autonome réglementaire, et qui peut être majorée dans une proportion fixée par le conseil municipal dans la limite de 100 %.* ».

Protection de l'environnement

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

"Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

h DT CC

"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
 - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

Etat des risques et pollutions

Concernant l'immeuble article un et article deux

Un état des risques et pollutions délivré par le cabinet MAISON DU DIAG, susnommé le 8 juin 2020 et renouvelé le 24 août 2021 et le 6 septembre 2021, fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral, est demeuré ci-joint et annexé aux présentes.

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

h DT cc

Absence de sinistres avec indemnisation

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

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Une copie de ces consultations est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes.

OBLIGATIONS DE GARDE DU VENDEUR JUSQU'A L'ENTREE EN JOUISSANCE DE L'ACQUEREUR

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance de l'**ACQUEREUR**, le **BIEN** demeurera sous la garde et possession du **VENDEUR**.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

1°) Eléments d'équipement

Le **VENDEUR** s'engage à laisser dans le **BIEN** tout ce qui est immeuble par destination ainsi que, sans que cette liste soit limitative et sous la seule réserve que les biens ci-après désignés existent :

- les plaques de cheminées scellées, les inserts ;
- les supports de tringles à rideau, s'ils sont scellés dans le mur ;
- les trumeaux scellés, les dessus de radiateurs, les moquettes ;
- les poignées de porte telles qu'elles existaient lors de la visite ;
- les portes, planches et équipements de placard (tiroirs, penderie, porte-chaussures) ;
- les abattants de water-closets ;
- les arbres, arbustes, rosiers, plantes et fleurs en terre si jardin privatif ;
- les bancs de pierre, les margelles de puits et les vasques en pierre si terrain ;
- les antennes extérieures de télévision ;
- tout l'équipement sanitaire et l'équipement de chauffage ;
- les convecteurs électriques ;
- tous les carreaux et vitrages sans cassures ni fêlures ;
- les volets, persiennes, stores-bannes et leurs motorisations ;
- les motorisations de portail et de portes de garage s'il en existe ;
- l'adoucisseur d'eau.

L'**ACQUEREUR** pourra visiter les lieux juste avant la prise de jouissance du **BIEN**, et s'assurer du respect de l'engagement qui précède.

2°) Entretien, réparation

Jusqu'à l'entrée en jouissance de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** s'engage à :

- ne pas apporter de modification quelconque ;
- délivrer le **BIEN** dans son état actuel ;
- conserver ses assurances ;
- maintenir en bon état de fonctionnement les équipements du **BIEN** indispensables pour y habiter : chaudière, chauffe-eau, VMC, évier de cuisine, pompes de relevage ;
- laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules ;

W

DT CC

- entretenir le **BIEN** et ses abords ;
- mettre hors-gel les installations en saison froide ;
- réparer les dégâts survenus depuis la visite, notamment les carreaux cassés.

Les parties se rapprocheront directement entre elles afin d'effectuer une visite préalablement à la signature de l'acte authentique de vente dans le but de vérifier l'état général par rapport à ce qu'il est à ce jour et de procéder au relevé des compteurs.

CONVENTIONS PARTICULIERES – INFORMATION DES PARTIES

Le **VENDEUR** accepte que l'**ACQUEREUR** effectue une visite du **BIEN** juste avant la réitération des présentes par acte authentique afin de lui permettre de constater l'absence de modifications apportées à l'état du **BIEN** tel qu'il a été la base de leur engagement respectifs.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir parfaite connaissance de l'importance pour lui de visiter préalablement à la vente, les caves, garages, celliers ou tout autre lot "annexe" afin d'en avoir une parfaite connaissance et de vérifier le caractère "libre de tout encombrants" de ces lots.

Enfin l'attention des parties a été attirée :

- Sur le fait que la remise des clés à l'**ACQUEREUR** doit se faire le jour de la vente définitive. Toute remise anticipée de clefs à l'**ACQUEREUR** sera faite sous la seule responsabilité du **VENDEUR**.
- Sur le fait qu'aucun travaux ne devra être entrepris dans les lieux acquis avant la vente définitive, peu importe que le prêt ait été obtenu ou le bien assuré : tous travaux entrepris malgré cette mise en garde le sera sous la seule responsabilité des parties en cas de difficultés survenues.

COMMUNICATION SUR LES ELEMENTS D'ENTRETIEN

Le **VENDEUR** s'engage, dans toute la mesure du possible, à communiquer à l'**ACQUEREUR** avant le jour de la signature de l'acte de vente en la forme authentique, la liste des entreprises et fournisseurs auxquels il recourt habituellement pour l'entretien et les réparations de l'immeuble, et à lui remettre les notices d'utilisation des équipements ainsi qu'une simple copie des factures des éléments d'équipement.

NOUVEAUX ETATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices de l'**ACQUEREUR** venaient à entrer en application, le **VENDEUR** s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'**ACQUEREUR** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

REITERATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard le 15 décembre 2021 par le ministère de **Maître Marie-Christine SEMPE, notaire à TARBES (65000), 7 Place Jean Jaurès avec la participation de Maître Anne-Claire ANCELIN, notaire à SAINT-DIZIER (52100) 72 Avenue de la République**, moyennant le versement du prix stipulé payable comptant et des frais par virement.

L'attention de l'**ACQUEREUR** est particulièrement attirée sur les points suivants :

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

W DT CC

Il est précisé que les conditions suspensives devront être levées dans le délai de réalisation des présentes sauf à tenir compte de délais et procédures spécifiques convenus entre les parties.

Ce délai sera automatiquement prorogé jusqu'à réception des pièces administratives nécessaires à la perfection de l'acte authentique, et sans que la liste qui suit soit limitative : renonciation expresse ou tacite à un droit de préemption, notes d'urbanisme, certificats d'urbanisme, arrêtés d'alignement, état hypothécaire en cours de validité, cadastre modèle "1", répertoire civil.

La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

En conséquence, si l'une des parties vient à refuser de signer l'acte authentique de vente, l'autre pourra saisir le Tribunal compétent dans le délai d'un mois de la constatation de refus (mise en demeure non suivie d'effet, procès-verbal de non-comparution...) afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de justice, nonobstant la mise en œuvre de la stipulation de pénalité stipulée aux présentes.

Si le défaut de réitération à la date prévue de réalisation dûment constaté provient de la défaillance de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'**ACQUEREUR** de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier. Les parties seront alors libérées de plein droit de tout engagement sauf à tenir compte de la responsabilité de l'**ACQUEREUR** par la faute duquel le contrat n'a pu être exécuté, avec les conséquences financières y attachées notamment la mise en œuvre de la stipulation de pénalité, et de dommages-intérêts si le **VENDEUR** subit un préjudice direct distinct de celui couvert par la clause.

FACULTE DE RETRACTATION

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

A cet effet, une copie du présent acte avec ses pièces jointes lui sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification, l'**ACQUEREUR** pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception ou exploit d'huissier, à son choix exclusif.

A cet égard, le **VENDEUR** constitue pour son mandataire Office Notarial 7, Place Jean Jaurès à **TARBES** aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

Il est ici précisé à l'**ACQUEREUR** que :

- Dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci serait considérée comme définitive.
- Le délai de dix jours pour l'envoi de ce courrier se compte de la manière suivante :
 - Le premier jour commence le lendemain de la première présentation du courrier recommandé.
 - Le dernier jour est le dixième jour suivant.
 - Un jour commence à zéro heure et se termine à vingt-quatre heures.
 - Le courrier recommandé de rétraction ou l'acte d'huissier doit être envoyé au plus tard le dernier jour du délai.
- En vertu de l'article 642 du Code de procédure civile, le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.
- En cas de pluralité d'acquéreurs, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution des présentes.

Les dispositions de l'article L 271-2 du Code de la construction et de l'habitation sont rapportées aux présentes :

h DT CC

"Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

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

Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours.

Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus."

NOTIFICATION PAR ENVOI ELECTRONIQUE

L'**ACQUEREUR** donne son accord pour que la notification lui soit faite par lettre recommandée par courrier électronique, et ce conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil, aux adresses suivantes :

- Monsieur MACE : benjimace@hotmail.fr
- Madame MACE : angeledum2012@hotmail.fr

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

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

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

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

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

ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique ne pourra avoir lieu qu'au profit de l'**ACQUEREUR**. Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit de qui que ce soit.

PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE

Les parties attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.

Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

u DT ce

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU VENDEUR

Au cas de décès du **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils majeurs protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

L'**ACQUEREUR** pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

En cas de pluralité de vendeurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les vendeurs.

RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DE L'ACQUEREUR

Au cas de décès de l'**ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne physique et si bon semble à ses ayants droit, ou de dissolution judiciaire de l'**ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, celles-ci seront caduques.

En cas de pluralité d'acquéreurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les acquéreurs

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

Concernant l'ensemble des immeubles

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

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

PLUS-VALUES

Madame Conception ROBINO

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent au **VENDEUR**, par suite des faits et actes ci-après relatés :

1- Décès de Monsieur GASTON ROBINO :

Monsieur **GASTON ROBINO**, en son vivant demeurant à **PARIS (75010)**,
Est décédé à **PARIS (75017)**, le 27 août 1964,

Laissant pour recueillir sa succession :

+Madame **CONCEPTION SANCHIS**, son épouse survivante, commune en biens, meubles et acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de **PARIS (75019)**, le 15 février 1947, et usufruitière légale du quart des biens composant la succession de son défunt mari en vertu de l'article 767 du Code civil,

+Et pour seuls héritiers, conjointement pour le tout ou divisément chacun pour moitié, sauf à supporter les droits d'usufruit du conjoint survivant :

1/Monsieur **Jean-Pierre Marie ROBINO**

2/Monsieur **Christian Octave ROBINO**, depuis décédé,

Ses deux enfants, seuls existants et issus de son union avec son épouse survivante.

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés dans un acte d'attestation de propriété immobilière dressé par Maître **LARTIGUE**, alors Notaire à **CASTELNAU RIVIERE BASSE (65700)**, le 11 juillet 1966, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de **TARBES**, le 11 février 1967, volume 4000, numéro 22.

2- Décès de Monsieur Christian ROBINO :

Monsieur **Christian ROBINO**, décédé à **TOULOUSE (31000)**, le 29 décembre 1979,

Laissant pour recueillir sa succession :

u DT cc

+Madame Conception SANCHIS, sa mère, héritière pour un quart,
 +Monsieur Jean-Pierre ROBINO, son frère, héritier pour trois quarts,

Il résulte de ladite attestation de propriété qu'il dépendait de la succession les trois huitièmes en pleine propriété et le huitième en nue-propriété indivis (le surplus appartenant à Madame SANCHIS veuve ROBINO, pour un quart ou deux huitièmes en usufruit, et à Monsieur Jean-Pierre ROBINO, pour un huitième en nue-propriété et trois huitièmes en pleine propriété, soit le surplus) dans les immeubles qui dépendaient de la succession de Monsieur Gaston ROBINO.

Il est ici rappelé que les droits immobiliers appartenant en propre à Monsieur Christian ROBINO, pour les avoir recueillis dans la succession de Monsieur Gaston ROBINO, son père,

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés dans un acte d'attestation de propriété immobilière dressé par Maître René NIVIERE, alors notaire à MAUBOURGUET (65700), le 26 février 1980, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES 1, le 5 mai 1980, volume 1812, numéro 10.

3- Partage suite aux décès de Messieurs Gaston et Christian ROBINO :

Suivant acte de partage reçu par Maître René NIVIERE, notaire à MAUBOURGUET, il a été procédé au partage des successions confondues de Gaston ROBINON et Christian ROBINO, entre Mme ROBINO née SANCHIS et Monsieur Jean-Pierre ROBINO,

Les biens dont s'agit ont été attribués en pleine propriété à Monsieur Jean Pierre ROBINO, avec d'autres biens.

Une copie authentique dudit acte de partage a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES 1, le 8 juillet 1985, volume 2886, numéro 9.

4- Donation :

Les biens et droits immobiliers, objet des présentes, appartenant à Monsieur Jean-Pierre ROBINO :

1/Pour lui avoir été attribués aux termes d'un acte de donation entre vifs avec réserve d'usufruit, réserve du droit de retour et interdiction d'aliéner reçu par Maître Fernand DUPLAN, alors notaire à RISCLE (32400), le 5 août 1999.

Contenant :

Donation entre vifs en avancement d'hoirie, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil, par Madame Conception SANCHIS,

A : Monsieur Jean-Pierre ROBINO,

Son fils et seul présomptif héritier,

Ladite donation a eu lieu sous la réserve par la donatrice pendant sa vie de l'usufruit de tous biens donnés :

-Avec stipulation du droit de retour,

-Avec interdiction d'aliéner pendant la vie de la donatrice,

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES 1^{er}, le 27 septembre 1999, volume 1999P numéro 4363.

5- Décès de Monsieur Jean-Pierre ROBINO :

Pour l'avoir recueilli dans la succession de Monsieur Jean-Pierre ROBINO, son père, né à PARIS 9^{ème}, le 8 mai 1951 et décédé à PARIS 12^{ème}, le 17 mai 2016 laissant pour lui succéder :

+Mademoiselle Alice ROBINO, venderesse susnommée,

Héritière à concurrence de 1/3 de la succession ;

+Mademoiselle Louise ROBINO, venderesse susnommée,

Héritière à concurrence de 1/3 de la succession ;

+Monsieur Clément ROBINO, vendeur aux présentes,

Héritier à concurrence de 1/3 de la succession,

Tous trois habiles à se dire et porter héritiers ensemble pour le tout ou chacun indivisément pour un tiers (1/3) des biens composant sa succession

Suivant acte reçu par Maître Anne-Claire ANCELIN, notaire à SAINT-DIZIER (52100), le 26 avril 2021 en cours de publication au service de la publicité foncière de TARBES 1.

u DT cc

6- Exercice du droit de retour conventionnel par Madame Conception SANCHIS :

Le donateur a fait réserve expresse à son profit du droit de retour prévu par l'article 951 du Code Civil sur tous les biens présentement donnés ou sur ce qui en serait la représentation pour le cas où le donataire viendrait à décéder avant le donateur, et ce, bien que le donataire ait des descendants,

Exercice du droit de retour conventionnel suivant acte reçu par Maître Anne-Claire ANCELIN, notaire à SAINT-DIZIER (52100), le 26 avril 2021 en cours de publication au service de la publicité foncière de TARBES 1.

Le **VENDEUR** bénéficie de l'exonération de plus-values compte tenu de la détention de l'immeuble dans son patrimoine.

Par suite, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD.

Madame Alice ROBINO

Pour l'avoir recueilli dans la succession de Monsieur Jean-Pierre ROBINO, son père, né à PARIS 9^{ème}, le 8 mai 1951 et décédé à PARIS 12^{ème}, le 17 mai 2016 laissant pour lui succéder :

+Mademoiselle Alice ROBINO, venderesse susnommée,

Héritière à concurrence de 1/3 de la succession ;

+Mademoiselle Louise ROBINO, venderesse susnommée,

Héritière à concurrence de 1/3 de la succession ;

+Monsieur Clément ROBINO, vendeur aux présentes,

Héritier à concurrence de 1/3 de la succession,

Tous trois habiles à se dire et porter héritiers ensemble pour le tout ou chacun indivisément pour un tiers (1/3) des biens composant sa succession

Suivant acte reçu par Maître Anne-Claire ANCELIN, notaire à SAINT-DIZIER (52100), le 26 avril 2021 en cours de publication au service de la publicité foncière de TARBES 1.

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

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

Monsieur Clément ROBINO

Pour l'avoir recueilli dans la succession de Monsieur Jean-Pierre ROBINO, son père, né à PARIS 9^{ème}, le 8 mai 1951 et décédé à PARIS 12^{ème}, le 17 mai 2016 laissant pour lui succéder :

+Mademoiselle Alice ROBINO, venderesse susnommée,

Héritière à concurrence de 1/3 de la succession ;

+Mademoiselle Louise ROBINO, venderesse susnommée,

Héritière à concurrence de 1/3 de la succession ;

+Monsieur Clément ROBINO, vendeur aux présentes,

Héritier à concurrence de 1/3 de la succession,

Tous trois habiles à se dire et porter héritiers ensemble pour le tout ou chacun indivisément pour un tiers (1/3) des biens composant sa succession

Suivant acte reçu par Maître Anne-Claire ANCELIN, notaire à SAINT-DIZIER (52100), le 26 avril 2021 en cours de publication au service de la publicité foncière de TARBES 1.

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

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

Madame Louise ROBINO

u DT CC

Pour l'avoir recueilli dans la succession de Monsieur Jean-Pierre ROBINO, son père, né à PARIS 9^{ème}, le 8 mai 1951 et décédé à PARIS 12^{ème}, le 17 mai 2016 laissant pour lui succéder :

- +Mademoiselle Alice ROBINO, venderesse susnommée, Héritière à concurrence de 1/3 de la succession ;
- +Mademoiselle Louise ROBINO, venderesse susnommée, Héritière à concurrence de 1/3 de la succession ;
- +Monsieur Clément ROBINO, vendeur aux présentes, Héritier à concurrence de 1/3 de la succession,

Tous trois habiles à se dire et porter héritiers ensemble pour le tout ou chacun indivisément pour un tiers (1/3) des biens composant sa succession

Suivant acte reçu par Maître Anne-Claire ANCELIN, notaire à SAINT-DIZIER (52100), le 26 avril 2021 en cours de publication au service de la publicité foncière de TARBES 1.

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

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

DOMICILE FISCAL

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

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

Madame Conception ROBINO dépend actuellement du centre des finances publiques de JUVIGNY-SUR-ORGE CEDEX (91268) – 10, avenue de Savigny.

Madame Alice ROBINO dépend actuellement du centre des finances publiques de RIBEAUVILLE (68150) – 1, rue du Stangenweihe.

Monsieur Clément ROBINO dépend actuellement du centre des finances publiques de TARBES (65000) – 1 Bd du Maréchal Juin.

Madame Louise ROBINO dépend actuellement du centre des finances publiques de PRIVAS CEDEX (07006) – 1, route des Mines BP.

OBLIGATION DECLARATIVE

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

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

FRAIS

L'**ACQUEREUR** paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.

Le **VENDEUR** supportera les frais des diagnostics, constats et états obligatoires, de fourniture de titres, procuration.

En cas de non-réalisation de la vente, le coût des formalités préalables effectuées ainsi que les honoraires liés au travail du rédacteur pour établir le présent acte, honoraires estimés conformément aux dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce, à la somme toutes taxes comprises de TROIS CENTS EUROS (300,00 EUR), seront supportés :

- par le **VENDEUR** si les droits réels révélés sur le **BIEN** empêchaient la réalisation de la vente ;
- par l'**ACQUEREUR** dans tous les autres cas sauf s'il venait à exercer son droit de rétractation dans la mesure où il en bénéficie ou en cas de non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt.

u DT CC

REDACTION DE L'ACTE DE VENTE

Le rédacteur des présentes est la SAS CARNEJAC, CHATEAUNEUF, BANDERA-TOULOUSE, SEMPE et TOULOUSE, Notaires associés à TARBES (Hautes-Pyrénées) 7, Place Jean Jaurès avec la participation de Maître Anne-Claire ANCELIN, notaire à SAINT-DIZIER (52100) 72 avenue de la République.

Le rédacteur de l'acte authentique de vente sera la SAS CARNEJAC, CHATEAUNEUF, BANDERA-TOULOUSE, SEMPE et TOULOUSE, Notaires associés à TARBES (Hautes-Pyrénées) 7, Place Jean Jaurès avec la participation de Maître Anne-Claire ANCELIN, notaire à SAINT-DIZIER (52100) 72 avenue de la République.

REQUISITION

Les parties donnent pouvoir à tout clerc de l'office notarial chargé d'établir l'acte de vente pour effectuer les formalités préalables telles que notamment les demandes d'état civil, d'extrait K bis, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, de purge de droit de préférence, de préemption, ainsi que pour signer les pièces nécessaires à ces demandes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties élisent domicile en l'office notarial du notaire chargé de recevoir l'acte authentique.

CORRESPONDANCE

En suite des présentes, la correspondance, auprès de chacune des parties, s'effectuera à leur adresse ou siège respectif indiqué en tête des présentes.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés 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'ils sont informés des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

W DT CC

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

"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 écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne

u DT ce

disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

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

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

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

DISJONCTION DES PIÈCES JOINTES

Les parties conviennent que les pièces jointes au présent acte sous signature privée pourront y être disjointes afin d'être annexées à l'acte authentique de vente.

FAIT à VIC EN BIGORRE

Le 23 septembre 2021.

En un seul exemplaire qui, d'un commun accord, reste en la garde et possession de l'Office Notarial, 8, Place de Verdun qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils, étant précisé qu'une copie sera sans délai remise ou adressée à l'**ACQUEREUR**.

Les présentes comprenant :

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

u DT u