

**PROMESSE UNILATERALE DE VENTE  
CONDITIONS PARTICULIERES**

Référence du dossier : KERYELL LE MEUR

**LE PROMETTANT**

**Monsieur Cédric KERYELL**, technicien informatique  
Né le 24/10/1983 à COLOMBES (92), de nationalité française  
E-mail : [c.keryell@gmail.com](mailto:c.keryell@gmail.com)

**Madame Annie LE MEUR épouse KERYELL**, lectrice correctrice  
Née le 30/11/1988 à RENNES (35), de nationalité française  
E-mail : [annie.le.meur@gmail.com](mailto:annie.le.meur@gmail.com)

Monsieur et Madame KERYELL demeurent 6 Rue des Pyrénées 65 330 GALAN.  
Monsieur et Madame KERYELL sont mariés à la Mairie de GALAN (65330), le 30 mars 2019, sous le régime légal de la communauté d'acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, sans modification depuis.

**LA BÉNÉFICIAIRE**

La Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER) Occitanie, désignée sous le vocable « la BÉNÉFICIAIRE » ou « la SAFER », Société Anonyme au capital de 6 982 624,00 €, dont le siège est à AUZEVILLE ( 31321 ) - 10, chemin de la Lacade Auzeville-Tolosane BP 22125, identifiée au SIREN sous le numéro 61B086120235 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE (31), représentée par son Directeur Général Délégué, Frédéric ANDRÉ, désigné par le Conseil d'Administration de ladite Société du 27 Mai 2021 à Villalier (11).

**ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les soussignés font élection de domicile en l'étude de Monsieur Philippe CADILHAC, notaire à CASTELNAU-MAGNOAC ( 65230 )  
E-mail : [philippe.cadilhac@notaires.fr](mailto:philippe.cadilhac@notaires.fr)  
Téléphone : 0562998008

**BIENS ET DROITS OBJETS DE LA PROMESSE****Désignation de l'immeuble**

Une maison d'habitation avec parcelles agricoles attenantes.

**3 ha 63 a 90 ca sur la commune de GALAN**

Lieu-dit	Sect	N°	Sub	Ancien n°	Surface	NR	NC
LES MASSEYS	E	0529	A		24 a 85 ca	P	P
LES MASSEYS	E	0529	Z		50 ca	S	S
DE HOUNTAGNERE	E	0530			10 a 60 ca	S	S
LES MASSEYS	E	0531	A		7 a 07 ca	VI	VI
LES MASSEYS	E	0531	B		8 a 63 ca	J	J
LES MASSEYS	E	0531	Z		40 ca	S	S
LES MASSEYS	E	0532	A		33 a 13 ca	T	T
LES MASSEYS	E	0532	Z		15 ca	S	S
LES MASSEYS	WD	0044			52 a 00 ca	P	P
LES MASSEYS	WD	0146		0045	2 ha 26 a 57 ca	P	P

Un extrait du plan cadastral est annexé aux présentes.

### **Permis de construire**

Le promettant déclare avoir obtenu un permis de construire pour la rénovation avec changement de destination et agrandissement d'une ferme suivant arrêté délivré par la mairie de GALAN, le 25 avril 2019 sous le numéro PC 065 183 19 00001, et avoir déposé en mairie le 15 octobre 2019, la déclaration d'ouverture de chantier en date du 8 juillet 2019.

Le vendeur déclare qu'à ce jour la rénovation n'est pas achevée et que la maison n'est pas habitable.

Le bénéficiaire déclare avoir connaissance de la situation et faire son affaire personnelle de l'achèvement des travaux.

### **Effet relatif**

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître François FOUCHET, notaire à GALAN, le 13 août 2018, publié au service de la publicité foncière de TARBES, le 27 août 2018 volume 2018P numéro 4039.

L'immeuble vendu appartient à Monsieur et Madame KERYELL en pleine propriété comme dépendant de leur communauté.

### **Bornage partiel**

Le vendeur déclare qu'un bornage partiel a été effectué par Madame Estelle CUVILLIER, Géomètre expert à AUREILHAN, le 11 juin 2018, pour fixer les limites des parcelles numéro 145 et 146 (issus de la division de l'ancienne parcelle WD 45).

### **Absence de meubles et objets mobiliers**

Les parties déclarent qu'aucun meuble ou objet mobilier, ni aucun élément de cuisine, intégrée ou non, n'est vendu avec l'immeuble.

## **PRIX DE VENTE**

---

**Prix total de vente : 270 000,00 € ( DEUX CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS ).**

Le promettant s'engage à reverser la somme de 20 000 € (VINGT-MILLE EUROS) au profit de l'agence ABAFIM domiciliée 16 avenue de la Marne, 65 000 TARBES tel que figure sur le mandat n°24 603 signé le 12/09/2022. Cette rémunération ne deviendra exigible qu'au jour de la signature de l'acte authentique de vente et sera prélevée sur les fonds versés par l'acquéreur. Pour ce faire, le promettant autorise dès à présent tout tiers détenteur à effectuer ce versement par priorité à tous autres.

Le prix sera payable comptant au jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Le PROMETTANT s'engage à faire toutes les démarches nécessaires auprès de son Notaire afin de procéder au calcul éventuel de la plus-value et des frais qui résulteraient de la présente vente.

## **DELAI DE LEVEE D'OPTION ET SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE**

---

Date limite de levée d'option : 30/04/2023

Date prévisionnelle de signature de l'acte authentique : 31/01/2023

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

**Adresse électronique du PROMETTANT :** [annie.le.meur@gmail.com](mailto:annie.le.meur@gmail.com)

## **ENTREE EN JOUISSANCE**

---

**Entrée en jouissance à la signature de l'acte authentique :** La BÉNÉFICIAIRE aura la jouissance des biens vendus à compter de la signature de l'acte authentique de vente, par la prise de possession réelle et directe.

## CONTRATS EN COURS

---

L'acquéreur continuera, à compter de la même date, tous contrats d'abonnement pour la distribution de l'eau, du gaz et de l'électricité.

A ce sujet, l'acquéreur déclare avoir reçu du vendeur toutes informations sur le contrat de distribution d'électricité. Le vendeur s'interdit de changer de fournisseur jusqu'à la signature de l'acte de vente.

Il fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation du contrat d'assurance-incendie souscrit par le vendeur.

A ce sujet, il est rappelé qu'en vertu de l'article L.121-10 du Code des assurances, en cas d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de l'acquéreur, sauf la faculté pour ce dernier de résilier le contrat d'assurance.

L'acquéreur fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation du contrat d'assurance-incendie souscrit par le vendeur.

### ANAH

Le promettant déclare avoir obtenu une aide auprès de l'ANAH - Délégation des Hautes-Pyrénées, pour les travaux d'économie d'énergie. Il s'engage à informer ladite agence de la présente vente et s'engage à rembourser toutes sommes qui deviendraient exigibles du fait de la présente mutation.

## SITUATION LOCATIVE

---

### Immeuble libre d'occupation

L'entrée en jouissance de la BÉNÉFICIAIRE s'opérera par la prise de possession réelle des lieux à son profit, l'immeuble ne faisant l'objet d'aucune location ou occupation quelconque et le PROMETTANT s'interdisant d'en consentir aucune au profit de qui que ce soit.

A ce sujet, le PROMETTANT déclare en outre que l'immeuble n'a pas fait précédemment l'objet d'une location à laquelle il a été mis fin par un congé pour reprise ou un congé pour vendre assorti d'une offre d'acquiescer.

## IMPOTS ET TAXES LIES AU FONCIER (BÂTI ET NON BÂTI)

---

**Prise en charge à compter du jour de la signature de l'acte authentique.**

## RÉSERVES ET SERVITUDES

---

Le promettant déclare à la Safer qu'il n'a ni créé, ni laissé créer aucune servitude sur le bien vendu, et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou des règles d'urbanisme en vigueur à ce jour.

## DIAGNOSTICS TECHNIQUES DE L'IMMEUBLE

---

Conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique de l'immeuble vendu comprenant l'intégralité des documents mentionnés dans le présent chapitre intitulé "Protection de l'environnement et santé publique" est demeuré ci-annexé.

En application des dispositions de l'article R.271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis à l'acquéreur l'attestation sur l'honneur certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L.271-6 du Code susvisé, dont l'original demeurera également ci-annexé.

### Lutte contre le saturnisme –

L'immeuble entre dans le champ d'application de l'article L.1334-6 du Code de la santé publique imposant la production d'un constat de risque d'exposition au plomb lors de la vente d'un immeuble à usage d'habitation, comme ayant été construit avant le 1er janvier 1949.

Conformément à ces dispositions, un constat de risque d'exposition au plomb établi le 3 novembre 2021 par Monsieur Stéphane FRECAUT DU Cabinet AGENDA PATRICK FERDINAND, contrôleur technique agréé au sens

de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation ou technicien de la construction qualifié, est demeuré ci-annexé.

Ce constat établit l'absence de revêtements contenant du plomb dans l'immeuble. En conséquence le propriétaire ne sera tenu à aucune garantie à l'égard de l'acquéreur, qui l'accepte expressément, à raison des vices cachés ou non qui pourraient affecter l'immeuble, du fait de la présence éventuelle de plomb dans celui-ci.

#### **Réglementation sur l'amiante –**

L'immeuble entre dans le champ d'application des articles L.1334-13 et R.1334-14 I du Code de la santé publique, comme ayant été bâti en vertu d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997.

Conformément aux dispositions de l'article R.1334-15 du Code de la santé publique, le propriétaire a produit un état précisant l'absence de matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 dudit code, lequel état est demeuré ci-annexé.

Cet état a été établi le 7 février 2018, par la société AGENDA PATRICK FERDINAND, contrôleur technique ou technicien de la construction répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

En outre, l'acquéreur déclare être informé qu'en vertu des dispositions de l'article R.1334-19 du Code de la santé publique, les propriétaires d'immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 sont tenus, préalablement à la démolition de l'immeuble, d'effectuer un repérage des matériaux et produits de la liste C contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 susvisée et de transmettre les résultats de ce repérage à toute personne physique ou morale appelée à concevoir ou à réaliser les travaux.

#### **Termites –**

L'immeuble est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L.131-3 du Code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de l'ordonnance no

2020-71 du 29 janvier 2020, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites ou autres insectes xylophages, lesquels peuvent générer des dégâts en dégradant le bois et dérivés utilisés dans la construction voire même occasionner son effondrement.

En application de l'article L.126-24 du Code de la construction et de l'habitation, un état relatif à la présence de termites établi le 3 novembre 2021 par Monsieur Stéphane FRECAUT, contrôleur technique agréé au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation ou technicien de la construction qualifié, en cours de validité et ne révélant la présence d'aucun termite dans l'immeuble est demeuré ci-annexé.

L'acquéreur déclare avoir pris personnellement connaissance de cet état et en posséder une copie.

#### **Etat de l'installation intérieure de gaz –**

L'immeuble n'est pas équipé d'une installation intérieure de gaz. En conséquence, la présente opération n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-9 du Code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue de l'ordonnance no2020-71 du 29 janvier 2020, imposant la délivrance d'un état de l'installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes.

#### **Etat de l'installation intérieure d'électricité –**

Le propriétaire déclare que l'immeuble comporte une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans et entre dans le champ d'application de l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de l'ordonnance no2020-71 du 29 janvier 2020.

Conformément aux dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 dudit code, le propriétaire a produit un état de cette installation intérieure d'électricité en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, lequel état est demeuré ci-annexé.

Cet état a été établi, le 3 novembre 2021, par la société AGENDA PATRICK FERDINAND, répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation et de ses textes d'application.

De cet état, il résulte les éléments suivants : L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un

installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent. L'installation fait également l'objet de constatations diverses.

Les anomalies constatées concernent :

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

5. Matériels électriques présentant des risques de contact direct avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs.

6. Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Informations complémentaires : Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité.

Avertissement particulier : points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

Parfaitement informé de cette situation, l'acquéreur accepte que la vente soit conclue en l'état et décide de faire son affaire personnelle de la mise en conformité de l'immeuble au regard de la réglementation relative à la sécurité de l'installation intérieure d'électricité.

### **Diagnostic de performance énergétique –**

L'immeuble n'entre pas dans le champ d'application de l'article R.126-15 du Code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue du décret n°2021-872 du 30 juin 2021, comme relevant de l'une des catégories suivantes :

a) Les constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à deux ans ;

b) Les bâtiments indépendants dont la surface de plancher au sens de l'article

R. 111-22 du code de l'urbanisme est inférieure à 50 mètres carrés ;

c) Les bâtiments ou parties de bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, dans lesquels le système de chauffage ou de refroidissement ou de production d'eau chaude pour l'occupation humaine produit une faible quantité d'énergie au regard de celle nécessaire aux activités économiques ;

d) Les bâtiments servant de lieux de culte ;

e) Les monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire en application du code du patrimoine ;

f) Les bâtiments ou parties de bâtiments non chauffés ou pour lesquels les seuls équipements fixes de chauffage sont des cheminées à foyer ouvert, et ne disposant pas de dispositif de refroidissement des locaux;

g) Les bâtiments ou parties de bâtiments résidentiels qui sont destinés à être utilisés moins de quatre mois par an.

La production d'un diagnostic de performance énergétique n'est dès lors pas nécessaire.

### **Etat des risques et pollutions –**

Conformément aux dispositions de l'article

L.125-5 du Code de l'environnement, il est ici précisé que l'immeuble est situé dans une zone :

- couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.

- de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département des Hautes-Pyrénées.

En conséquence, un état des risques et pollutions, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

De cet état, il résulte ce qui suit :

- Que le risque pris en compte est MOUVEMENT DE TERRAIN

- Que les biens vendus sont situés en zone de sismicité MODEREE (zone 3)

L'acquéreur reconnaît être informé des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes.

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5

IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

**Assainissement - Eaux usées –**

Concernant l'évacuation des eaux usées, il est ici précisé que l'immeuble vendu n'est pas situé dans une commune dotée d'un réseau d'assainissement collectif au sens de l'article L.1331-1 du Code de la santé publique mais qu'il est néanmoins desservi par une installation d'assainissement individuel effectuée par le vendeur lui-même, courant 2020-2021.

Cette installation a fait l'objet d'un contrôle technique datant de moins de trois ans dont le rapport figure dans le dossier de diagnostic technique annexé aux présentes conformément aux dispositions de l'article L.1331-11-1 dudit code.

Ce rapport de visite a été établi par le service public d'assainissement non collectif de la Communauté de Communes du Plateau de Lannemezan en date du 10 septembre 2021 duquel il résulte que l'installation nécessite les travaux d'entretien ou de mise en conformité suivants : INSTALLATION NON CONFORME

Filière non conforme à l'avis du SPANC visé par l'arrêté du permis de construire

Absence de filière réglementée et agréée

Rejet des eaux usées brutes sur la parcelle.

A défaut de mise en conformité et en vertu des dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, l'acquéreur est tenu de procéder aux travaux nécessaires dans un délai d'un an à compter de la signature du présent acte authentique.

Par ailleurs, il est ici rappelé qu'en vertu des dispositions des articles L.1331-1 et suivants du Code de la santé publique, la commune dans laquelle existe un réseau collectif d'assainissement peut procéder au contrôle de la conformité des installations de raccordement privées au réseau public d'assainissement et si nécessaire, ordonner leur mise en conformité voire même procéder d'office et aux frais du propriétaire aux travaux indispensables.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu toutes les informations nécessaires sur la localisation de cette installation et être parfaitement informé de la situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'assainissement et les eaux usées.

Il déclare :

- vouloir faire son affaire personnelle des conséquences éventuelles de cette situation,
- décharger le vendeur de toute responsabilité à ce sujet,
- vouloir prendre à sa charge exclusive toute mise aux normes qui pourrait lui être imposée, le prix de vente tenant compte de cette non-conformité,
- et persister dans son intention de signer le présent acte.

En outre, il est précisé que l'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, de façon à ne pas les faire verser sur les fonds voisins et que le règlement sanitaire départemental ou le règlement d'assainissement de la commune peut imposer un système d'écoulement des eaux pluviales distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées.

**Mérule –**

L'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par la mérule au sens de l'article L.131-3 du Code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de l'ordonnance no2020-71 du 29 janvier 2020, et le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance de la présence d'un tel champignon dans l'immeuble.

Le notaire a rappelé aux parties l'obligation incombant à l'occupant ou à défaut au propriétaire de l'immeuble de déclarer la présence de mérule en mairie en vertu de l'article L.126-5 du code précité.

**Nouveaux diagnostics, états ou constats –**

Si, avant la régularisation de la vente par acte authentique, de nouvelles législations protectrices de l'acquéreur telles que, notamment, la prévention de la légionellose venaient à entrer en application, le propriétaire s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'acquéreur les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

**Information complémentaire relative à la pollution des sols -**

A ce sujet, il résulte des informations, connues à ce jour, émanant des sites GEORISQUES, BASIAS et BASOL permettant de déterminer les sites susceptibles d'entraîner un risque de pollution, dont une copie est demeurée ci-annexée :

- qu'il existe sur la commune dans laquelle est situé l'immeuble, des installations soumises à autorisation ou à enregistrement, au titre de l'article L.514-20 du Code de l'environnement.
- et qu'il existe, à proximité de l'immeuble, des sites répertoriés comme supportant ou ayant supporté une activité pouvant avoir entraîné un risque de pollution des sols.

#### **Réglementation relative aux détecteurs de fumée –**

Les parties reconnaissent être informées qu'en vertu des dispositions des articles L.142-1 et suivants dans leur rédaction issue de l'ordonnance no2020-71 du 29 janvier 2020, R.142-2 et R.142-3 du Code de la construction et de l'habitation, le propriétaire doit installer dans tout logement, situé dans une habitation individuelle ou collective, au moins un détecteur de fumée normalisé, et s'assurer, si le logement est mis en location, de son bon fonctionnement lors de l'établissement de l'état des lieux.

L'occupant, qu'il soit locataire ou propriétaire-occupant, doit veiller à l'entretien, au bon fonctionnement, et renouveler le dispositif au cours de l'occupation si cela est nécessaire. Toutefois, ces obligations incombent au propriétaire non-occupant notamment pour les locations saisonnières, les foyers, les résidences hôtelières à vocation sociale, les logements de fonction et les locations meublées.

Les biens et droits immobiliers objet des présentes ne sont pas encore équipés d'un détecteur de fumée. L'acquéreur déclare vouloir en faire son affaire personnelle.

#### **CESSION DES DROITS A PAIEMENT DE BASE (DPB)**

---

La vente des biens **n'est pas accompagnée** de transfert de DPB.

#### **INFORMATIONS DIVERSES**

---

##### **Etat de l'immeuble**

Le bénéficiaire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit, notamment son bon ou mauvais état ou encore ses vices cachés.

De même il devra faire son affaire personnelle des différences de contenance, excéderaient-elles même un vingtième.

##### **Travaux de construction**

Bien que la construction initiale de l'immeuble soit achevée depuis plus de dix ans, les travaux de rénovation sont en cours.

Les diverses garanties et responsabilités attachées à ces travaux sont régies par les articles 1792 et suivants du Code civil.

En tant que de besoin, le vendeur subroge l'acquéreur dans tous ses droits au titre des garanties ci-dessus énoncées.

A cet égard, le vendeur déclare qu'aucune assurance contre les dommages pouvant survenir à l'immeuble du fait des travaux n'a été souscrite.

Cette assurance garantit pendant un délai de dix ans à compter de l'achèvement des travaux, et ce, en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil (désordres sur le gros œuvre).

En raison de la non-souscription de cette assurance, l'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance qu'il ne pourra donc bénéficier des garanties de ladite assurance dommages-ouvrages et vouloir en faire son affaire personnelle, parfaitement averti qu'en cas de dommages à l'extension il devra agir contre le vendeur, ou contre l'entreprise ayant réalisé les travaux ou son assureur, et faire les frais du procès.

De son côté, le vendeur reconnaît avoir également été informé par le notaire rédacteur des présentes qu'en l'absence de souscription d'une assurance dommages-ouvrages, l'acquéreur pourra se retourner contre lui en sa qualité de maître d'ouvrage.

A titre d'information complémentaire, un extrait de l'article L.242-1 du Code des assurances est ci-après reproduit : "Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit

souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du code civil."

De plus, le vendeur a remis à l'acquéreur, qui le reconnaît, une note contenant les références des polices d'assurances-responsabilité des diverses personnes qui sont intervenues dans les travaux.

Une copie de cette note demeure ci-annexée.

Le vendeur s'oblige à remettre à l'acquéreur au plus tard le jour de l'acte authentique, les attestations d'assurance décennale des entreprises ci-dessus énoncées.

### **Vices cachés**

Indépendamment des vices de construction relevant des garanties et responsabilités régies par les articles 1792 et suivants du Code civil, le vendeur ne sera pas tenu à la garantie des vices apparents ou cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments, à l'exception de ce qui peut être dit ci-après sous le titre "Environnement - Santé publique".

A cet égard, il est ici précisé que cette exonération de la garantie des vices cachés ne peut s'appliquer aux défauts de la chose vendue dont le vendeur a déjà connaissance.

L'attention du vendeur est également attirée sur le fait qu'aux termes d'une jurisprudence récente de la cour de cassation, le vendeur ayant réalisé lui-même des travaux pourrait être assimilé à un professionnel présumé connaître les vices des constructions qu'il a lui-même réalisées.

### **Information complémentaire**

Bien que n'ayant pas fait l'objet d'une assurance dommage-ouvrage, l'immeuble est couvert par la garantie décennale.

Tout constructeur (entrepreneur, promoteur immobilier, lotisseur, maître d'œuvre, architecte, technicien, bureau d'étude, ingénieur-conseil) impliqué dans la construction d'un ouvrage neuf ou existant, ou tout prestataire lié au maître d'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage, est soumis à un régime de responsabilité décennale.

Le professionnel engage sa responsabilité pendant 10 ans, en cas de dommage, à l'égard du futur propriétaire (le maître d'ouvrage), mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs en cas de revente de l'ouvrage.

La responsabilité décennale concerne les vices ou dommages de construction :

- qui peuvent affecter la solidité de l'ouvrage et de ses équipements indissociables (par exemple, effondrement résultant d'un vice de construction),
- ou qui le rendent inhabitable ou impropre à l'usage auquel il est destiné (parexemple, défaut d'étanchéité, fissurations importantes).

Le dommage peut résulter d'un défaut de conformité ou d'un vice de sol.

Il s'agit du « gros ouvrage » (c'est-à-dire les murs, la charpente, la toiture..), par opposition aux « menus ouvrages » que sont les éléments mobiles (portes et fenêtres, sanitaires...).

Pour être valide, l'assurance doit avoir été souscrite avant le démarrage des travaux, car elle couvre uniquement les travaux ayant fait l'objet d'une ouverture de chantier pendant la période de validité du contrat (si l'ouverture du chantier a lieu avant la souscription du contrat d'assurance, celui-ci ne s'y applique pas). De même, l'assurance doit être valable pour la zone géographique où se trouve le chantier.

La garantie décennale ne doit pas être confondue avec :

- la garantie biennale qui impose à l'entrepreneur de réparer ou remplacer, pendant une durée minimale de 2 ans après la réception, tout élément d'équipement qui ne fonctionne pas correctement,
- la garantie de parfait achèvement qui impose à l'entrepreneur de réparer tous les désordres (vices cachés et défaut de conformité) signalés au cours de l'année qui suit la réception des travaux, quelles que soient leur importance et leur nature.

Elle couvre les dommages survenus après la réception des travaux, pendant une durée de 10 ans. Le délai démarre lors de la signature de la réception des travaux, acte contradictoire par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserve.

**Nuisances**

Sous réserve des dispositions d'ordre public, l'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur, de toutes nuisances d'environnement (risques de pollution, risques technologiques ou agricoles, etc.) pouvant affecter l'immeuble vendu.

**Raccordements aux réseaux**

L'attention de l'acquéreur a été attirée sur le fait que, faute de convention contraire dans le présent acte, ni le raccordement des installations qui seraient présentes dans les biens vendus aux divers réseaux publics ou privés (d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de télévision ou autres), ni la conformité aux normes actuellement en vigueur des raccordements éventuellement existants, 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 ledit vendeur.

**Absence de cuve à fuel domestique**

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, il n'existe aucune cuve à fuel ou autre enterrée dans le sous-sol de l'immeuble.

**Logement décent**

Le vendeur déclare qu'il n'existe aucun engagement ni obligation de location, à quelque titre et sous quelque forme que ce soit, sur les biens vendus, et l'acquéreur, quant à lui, déclare ne pas vouloir les destiner à la location.

En conséquence, il déclare faire son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur, des dispositions de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs et du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, obligeant le bailleur à remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

**ANNEXES**
 Questionnaire vendeur

 Plan

 Diagnostic (voir liste ci-dessus)


N° Dossier d'Acquisition : KERYELL LE MEUR

**PROMESSE UNILATERALE DE VENTE  
CONDITIONS GENERALES**

*\* sous réserve des conditions particulières*

**Les Soussignés**

Ci- après dénommé(s) « **PROMETTANT** »  
et dont l'identité est précisée aux conditions  
particulières des présentes, promette(nt), en  
s'obligeant solidairement, **de vendre** :

à la SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET  
D'ETABLISSEMENT RURAL, ou à toutes personnes  
physiques ou morales que celle-ci déciderait seule  
de se substituer,

Ci-après dénommée la « **BÉNÉFICIAIRE** »

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites,  
les soussignés font **élection de domicile en l'étude  
du Notaire** chargé de la rédaction de l'acte  
authentique de vente, désigné aux conditions  
particulières.

Un fonds immobilier dont l'origine, la situation, la  
superficie et la désignation cadastrale figurent aux  
conditions particulières et, ainsi que ledit  
immeuble existe avec toutes ses dépendances,  
tous droits notamment de mitoyenneté pouvant  
en dépendre, et tous immeubles par destination  
pouvant y être attachés, sans autres réserves que  
celle indiquées en conditions particulières, le  
PROMETTANT déclarant être régulièrement  
propriétaire ainsi qu'il s'oblige à en justifier à  
première demande du notaire rédacteur du  
contrat de vente.

La présente promesse porte également, et le cas  
échéant, sur les biens immeubles et meubles  
décrits aux conditions particulières. Le  
PROMETTANT déclare qu'il est seul propriétaire  
desdits biens et qu'aucune construction n'a été  
édifiée par un tiers occupant. Le PROMETTANT  
s'engage de façon irrévocable et sans possibilité  
de rétractation pour quelque motif que ce soit, y  
compris le choix des substitués éventuels, à  
vendre ledit immeuble à la BÉNÉFICIAIRE et il  
engage expressément ses héritiers, représentants  
et ayants droits, fussent-ils mineurs ou autrement  
incapables, à vendre à la BÉNÉFICIAIRE à première  
réquisition les biens dont il s'agit.

**A. SUBSTITUTION**

La BÉNÉFICIAIRE se réserve la possibilité de se  
substituer pour tout ou partie un ou plusieurs  
attributaires pour réaliser la cession des droits  
conférés par ladite promesse, soit avant la levée  
d'option, soit après la levée d'option (Art. L 141-1-  
II du Code Rural).

En cas de substitution totale ou partielle qui  
surviendrait éventuellement dans les 6 mois à  
partir de l'enregistrement des présentes, la  
BÉNÉFICIAIRE notifiera au PROMETTANT, au  
domicile élu dans la promesse, l'identité du ou des  
attributaires substitués.

Quelles que soient les modalités de réalisation de  
la présente promesse, la BÉNÉFICIAIRE devra  
assurer la bonne exécution du contrat aux  
conditions de charges et de prix convenues jusqu'à  
la signature de l'acte authentique auquel il  
prendra part.

**B. DUREE DE L'ENGAGEMENT – LEVEE  
D'OPTION**

La réalisation de la présente promesse de vente ne  
pourra avoir lieu que si la BÉNÉFICIAIRE en fait la  
demande par lettre recommandée avec avis de  
réception (le cachet de la poste expéditrice faisant  
foi) adressée au domicile élu, désigné aux  
conditions particulières, au plus tard à la date  
d'échéance de la levée d'option précisée aux  
conditions particulières ou par réitération le jour  
de l'acte, sans que le promettant ne puisse se  
rétracter pour quelque motif que ce soit jusqu'à  
cette date.

Le délai courant jusqu'à cette date est  
effectivement nécessaire à la SAFER pour mener à  
bien l'instruction du dossier et notamment  
recueillir l'avis du Comité Technique  
Départemental et l'accord de ses deux  
Commissaires du Gouvernement (Art. R 141-9, R  
141-10 et R 141-11 du Code Rural).

Le PROMETTANT accepte d'ores et déjà que, passé  
le délai de la levée d'option, la présente promesse  
soit prorogée de plein droit pour une période de 3  
mois éventuellement renouvelable. Durant cette  
période, le PROMETTANT aura, à tout moment, la  
possibilité de demander à la BÉNÉFICIAIRE par  
lettre recommandée avec avis de réception, de  
procéder à la levée de l'option dans un délai d'un  
mois à compter de la réception de cette lettre,  
faute de quoi la promesse deviendra caduque.

**C. SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE**

A défaut de comparution du PROMETTANT ou de  
son représentant au jour fixé pour la signature de  
l'acte authentique, ou en cas de refus de signer  
ledit acte dans le délai ultime prévu aux présentes,  
il sera dressé un procès-verbal de carence et la  
BÉNÉFICIAIRE, devenu acquéreur par sa levée  
d'option, pourra se pourvoir en justice pour  
solliciter la réalisation forcée de la vente, outre  
tous dommages-intérêts.

Les soussignés s'obligent à fournir à première  
demande au notaire rédacteur de l'acte de vente

toutes pièces, documents et justifications nécessaires à l'établissement de l'acte authentique.

#### **D. PRIX DE VENTE**

La vente aura lieu moyennant le prix fixé dans les conditions particulières. Ce prix sera versé entre les mains du notaire instrumentaire, aux conditions fixées aux conditions particulières.

#### **E. FRAIS**

La BÉNÉFICIAIRE acquittera les frais, droits afférents à l'acte authentique de vente.

#### **F. TRANSFERT DE PROPRIETE ET ENTREE EN JOUISSANCE**

D'un commun accord entre les parties, sauf conditions particulières, le transfert de propriété n'aura lieu qu'au jour de la signature de l'acte authentique de vente, sans rétroactivité, quand bien même l'échange des consentements serait antérieur.

Le PROMETTANT autorise toutefois la BÉNÉFICIAIRE à procéder dès maintenant à toute publicité d'appel de candidatures, conformément notamment aux dispositions de l'article R 142-3 du CRPM, à publier sur tous supports et à effectuer toute autre publicité utile, à faire visiter la propriété à tout candidat qui le demanderait, sans que cela l'oblige à acquérir au cas où elle ne donnerait pas suite aux présentes.

#### **G. INTERDICTION D'HYPOTHEQUER, D'ALIENER ET DE LOUER**

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance les biens objet des présentes ne sont actuellement grevés d'aucune inscription de privilège ou d'hypothèque ou de commandement de saisie. Le PROMETTANT s'interdit expressément d'hypothéquer, de nantir ou de gager les biens dont il s'agit pendant la durée de la présente promesse de vente, de les aliéner, de les louer ou de procéder à leur partage.

Dans le cas où les biens seraient grevés d'inscription de privilège ou d'hypothèque conventionnelle ou judiciaire, nantis ou gagés, le PROMETTANT sera tenu d'en rapporter à ses frais la mainlevée et les certificats de radiation dans les 40 jours de la signature de l'acte authentique de vente.

Il s'interdit également de conférer des servitudes, de renouveler les locations et de changer la nature des immeubles notamment l'état cultural tel que décrit aux conditions particulières. Il déclare à ce sujet que ceux-ci ne sont grevés d'aucune servitude conventionnelle ou légale, sauf mention contraire indiquée aux conditions particulières.

#### **H. CONDITIONS DE LA VENTE**

En cas de réalisation de la présente promesse, la vente sera faite aux conditions ordinaires et de droit en la matière et notamment aux conditions suivantes, sauf conditions particulières.

##### **1. Assurances**

A compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente, les risques de pertes ou de détériorations des immeubles objets des présentes seront à la charge de la BÉNÉFICIAIRE qui contractera auprès de l'assureur de son choix. Le PROMETTANT ne devra résilier qu'à compter du même jour, à ses frais éventuels, toutes les polices d'assurance concernant les immeubles objets des présentes, s'engageant, à défaut, à rembourser à la BÉNÉFICIAIRE les charges éventuelles supportées à cet effet.

##### **2. Impôts fonciers**

La BÉNÉFICIAIRE prendra en charge les impôts fonciers, à l'exception de la taxe d'habitation, à compter de la signature de l'acte authentique de vente sauf conditions particulières.

##### **3. Autres charges**

Les charges liées à l'exploitation dont le PROMETTANT est redevable (MSA, ASA, droit d'eau, taxes de remembrement...) au titre de l'année au cours de laquelle aura été signé l'acte de vente notarié, sont supportées par le PROMETTANT sauf conditions particulières.

Il reconnaît que, faute pour lui d'avoir informé la BÉNÉFICIAIRE de redevance envers une association syndicale en raison de travaux, droits d'irrigation..., il sera tenu de rembourser le solde restant dû, étant considéré qu'il a cédé le bien équipé des travaux correspondants.

##### **4. Droits à produire et à primes, contrat de surface déclarée**

Le PROMETTANT déclare que si la vente faisant l'objet de la présente promesse libère des droits à produire et à primes et droits à paiement de base énumérés en conditions particulières, il autorise la BÉNÉFICIAIRE à consulter, si bon lui semble, les autorités compétentes en matière de droits à produire et à primes, de contrats et de déclaration de surface.

Le PROMETTANT s'interdit, pour ce qui est dans la limite de sa responsabilité, de modifier la situation décrite ou, en cas de bail, de laisser modifier la situation existante relative aux droits à produire, à primes et aux contrats, liés à l'exploitation des biens objets des présentes.

Le PROMETTANT, sauf conditions particulières, s'engage, en ce qui concerne les droits à produire et à primes dont il a la libre disposition ainsi que pour les contrats qu'il a souscrits, à les céder à la

SAFER, aux substitués ou aux exploitants qu'elle aura désignés. Il s'engage à fournir tous les documents nécessaires au transfert des aides communautaires.

### **5. Divers**

A compter du jour de l'entrée en jouissance et sauf stipulation contraire figurant en conditions particulières, le PROMETTANT s'oblige :

- A résilier tous contrats et abonnements pouvant exister.
- A remettre entre les mains de la BÉNÉFICIAIRE, les clefs des bâtiments existant sur les immeubles vendus.

#### **SALARIES**

Sauf conditions particulières, le PROMETTANT déclare n'avoir consenti, pour l'entretien ou la mise en valeur de la propriété objet des présentes, aucun contrat de travail à durée déterminée et/ou indéterminée et/ou saisonnier dont les effets seraient en cours, quelles que soient les périodes d'emploi, et qui entraîneraient l'application de l'article L1224-1 du Code du Travail. Dans le cas contraire, il déclare avoir procédé en temps utile à la rupture des contrats et prendre en charge, au surplus, toutes indemnités et frais qui pourraient être réclamés à la SAFER ou à ses ayants-droits, du fait de salariés précédemment attachés à l'exploitation.

### **6. Diagnostics techniques de l'immeuble**

Conformément à ses obligations légales, et pour la parfaite information de la BÉNÉFICIAIRE, le PROMETTANT a fait les déclarations en conditions particulières et porte à la connaissance de la BÉNÉFICIAIRE les diagnostics qui demeureront annexés à l'acte.

### **I. DECLARATIONS GENERALES**

Le PROMETTANT déclare :

- En ce qui concerne la conclusion des présentes : qu'il n'existe de son chef, aucun obstacle d'ordre légal, réglementaire ou contractuel à la réalisation de cette promesse par suite de cessation de paiement, règlement judiciaire, liquidation de biens, actions en nullité, dissolution anticipée de la société, confiscation, mise sous séquestre totale ou partielle des biens, ou pour tout autre motif.

- En ce qui concerne les servitudes : qu'il n'existe à sa connaissance, sur le bien objet des présentes, aucune servitude autre que celles pouvant résulter de sa situation au regard de l'urbanisme, de l'état naturel des lieux, et de la loi, et que celles éventuellement relatées en conditions particulières.
- En ce qui concerne les bâtiments : qu'ils sont conformes à la réglementation en vigueur, de l'urbanisme et de l'environnement sauf conditions particulières. Le PROMETTANT s'engage à en justifier à première réquisition et à défaut, à les mettre en conformité avec cette réglementation.
- En ce qui concerne le matériel : qu'il est resté conforme à son état d'origine.
- En ce qui concerne la situation hypothécaire : qu'elle est bien conforme aux indications données au paragraphe G.

Le PROMETTANT déclare en outre qu'il a la qualité de « résident en France » au sens de la réglementation en vigueur.

### **J. POUVOIRS**

Le PROMETTANT et la BÉNÉFICIAIRE donnent tous pouvoirs nécessaires au notaire chargé de régulariser l'acte authentique de vente pour effectuer toutes formalités préalables au contrat authentique de vente telles que demandes d'état civil, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, etc., et toutes notifications exigées par la loi.

### **K. ACCES AUX FICHIERS INFORMATIQUES**

Des informations relatives à ce projet de vente font l'objet de traitement informatique. Conformément à la Loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978 article 27, le PROMETTANT dispose d'un droit d'accès et de modification des données le concernant.

### **L. ENREGISTREMENT ET TIMBRE**

En vertu des dispositions fiscales prévoyant l'exonération des droits de timbre et d'enregistrement en faveur des opérations immobilières réalisées par les SAFER (article L142-3 du CRPM et articles 1020 et 1028 du CGI), la présente promesse est soumise gratuitement aux formalités d'enregistrement prévues à l'article 1589-2 du Code Civil.

Le PROMETTANT reconnaît avoir pris connaissance des conditions générales et particulières de la promesse unilatérale de vente, et des engagements et obligations qui en résultent comme faisant partie intégrante du contrat. En conséquence, il s'engage à ne pas remettre en cause la présente promesse pour quelque motif que ce soit.

..... mots rayés et annulés

Fait en 3 exemplaires,

A.....Le.....

(Signature du promettant, précédée de la mention manuscrite *Bon pour promesse de vente*)

**Acceptation Safer**

A TARBES, le .....

Le Directeur départemental, Fabien SARRAMÉA

**Enregistrement fiscal**

Cette acceptation ne correspond nullement à une levée d'option et n'emporte pas l'engagement d'acquérir.

Enregistrement gratuit en vertu de l'article 1028 du CGI

**ANNEXE A LA PROMESSE UNILATERALE DE VENTE  
QUESTIONNAIRE CEDANT**

Référence acquisition : XA 65 22 0000 01 - KERYELL LE MEUR

**RENSEIGNEMENTS GENERAUX**

- ✓ Etes-vous seul propriétaire du bien (indivision – usufruit...) ?  Oui  Non  Ne sait pas
- ✓ Etes-vous placé sous un régime de protection (tutelle, curatelle...) ?  Oui  Non  Ne sait pas
- ✓ Le bien que vous cédez provient-il d'une donation ?  Oui  Non  Ne sait pas
- ✓ Si oui, existe-t-il un droit de retour au donateur ?  Oui  non  Ne sait pas
- ✓ Avez-vous des frères et sœurs qui n'auraient pas renoncé à l'action en revendication dans l'acte de donation ?  Oui  Non  Ne sait pas
- ✓ Avez-vous concédé un droit de préférence sur le bien vendu ?  Oui  Non  Ne sait pas
- ✓ Etes-vous en état de cessation de paiement, redressement, liquidation  Oui  Non  NSP
- ✓ Le bien est-il grevé d'hypothèques ?  Oui  Non  Ne sait pas
- ✓ Le bien est-il loué ?  Oui  Non  Ne sait pas
- ✓ Recevez-vous un paiement au titre de la location ?  Oui  Non  Ne sait pas
- ✓ Le bien est-il grevé ou profite t'il de servitudes ?  Oui  Non  Ne sait pas
- ✓ Le bien est-il grevé de taxes (ASA, drainage...) ?  Oui  Non  Ne sait pas
- ✓ Avez-vous concédé un droit de chasse sur le bien ?  Oui  Non  Ne sait pas
- ✓ Le bien est-il situé sur une commune en cours de remembrement/ Aménagement foncier ?  Oui  Non  Ne sait pas
- ✓ Existe-t-il un contrat de production d'énergie photovoltaïque ?  Oui  Non  Ne sait pas
- ✓ Employez-vous des salariés pour exploiter le bien ?  Oui  Non  Ne sait pas
- ✓ Type de contrat : .....
- Le vendeur est tenu d'informer l'acquéreur de tout sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé
- Le bien vendu a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance :
- Sinistre en cause : .....
- Aucun sinistre connu sur le bien vendu
- ✓ Avez-vous connaissance de la présence de déchets enfouis/stockés sur le bien ?  Oui  Non  Ne sait pas
- ✓ Avez-vous connaissance de la présence d'une espèce végétale ou animale protégée sur les biens ?  Oui  Non  Ne sait pas

<b>Renseignements à remplir pour les cas particuliers :</b>
---

**Présence d'un bâtiment d'habitation**

- ✓ Le bien vendu constitue-t-il le logement de famille ?  Oui  Non  Ne sait pas
- ✓ Le bien est-il ouvert au public ?  Oui  Non  Ne sait pas
- ✓ L'immeuble bâti a-t-il fait l'objet d'un permis de construire ou d'aménager ?  
 Oui  Non  Ne sait pas
- ✓ La déclaration de fin de travaux a-t-elle été effectuée ?  Oui  Non  Ne sait pas
- ✓ Avez-vous effectué des travaux sur la structure de l'immeuble ?  Oui  Non  Ne sait pas
- ✓ Ces travaux ont-ils été effectués par un professionnel ?  Oui  Non  Ne sait pas
- ✓ L'installation de chauffage fonctionne-t-elle ?  Oui  Non  Ne sait pas
- ✓ Avez-vous une cuve à gaz ?  Oui  Non  Ne sait pas
- En êtes-vous propriétaire ?  Oui  Non  Ne sait pas
- ✓ Le bien est-il raccordé à un réseau collectif de distribution d'eau ?  Oui  Non  Ne sait pas
- ✓ Le bien dispose-t-il d'un assainissement individuel, collectif ?  Oui  Non  Ne sait pas
- ✓ Existe-t-il un puits, forage sur la parcelle ?  Oui  Non  Ne sait pas
- Si oui, quelle utilisation en est faite ? .....