

100399205

DFR/VP/

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,  
LE VINGT HUIT JANVIER**

**A VILLECOMTAL SUR ARROS (Gers), 2 Chemin Saint-Jacques, en l'annexe de la Société d'Exercice Libéral A Responsabilité Limitée ci-après nommée,**

**Maître Dominique RUEL, Notaire soussigné, Membre de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée, titulaire d'offices notariaux, dénommée « LES 7 TERRITOIRES », dont le siège est à MIRANDE (Gers), 16 rue Esparros,**

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

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

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

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

### **PARTIE NORMALISEE**

#### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

##### **VENDEUR**

Madame Catherine Mary **HOLMES**, enseignante, demeurant à VIDOUZE (65700) 7 Cami de Lacoume.

Née à LUANSHYA (ZAMBIE) le 7 novembre 1960.

Divorcée suivant jugement rendu par la juridiction britannique de KINGSTON UPON THAMES (ROYAUME UNI), le 24 février 2009, ainsi qu'il appert de son titre de propriété.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Britannique.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

**ACQUEREUR**

Monsieur Carl Ragnar Mats **BERGSTRÖM**, fonctionnaire européen, et Madame Lesley Dawn Karen **WALLACE**, sans profession, demeurant ensemble à LINKEBEEK (01630) (BELGIQUE) rue des Hêtres, 16.

Monsieur est né à VASTERAS DOMKYRKOFORS (SUEDE) le 17 octobre 1962,

Madame est née à SWAFFHAM (ROYAUME-UNI) le 15 juillet 1963.

Mariés à la mairie de AUDERGHEM (BELGIQUE) le 10 septembre 1993 sous le régime de la Communauté réduite aux acquêts, et ayant capacité pour s'obliger à l'effet des présentes.

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

Monsieur est de nationalité Suédois.

Madame est de nationalité britannique.

Non résidents au sens de la réglementation fiscale.

**QUOTITES ACQUISES**

Monsieur Carl **BERGSTRÖM** et Madame Lesley **WALLACE** acquièrent la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente pour le compte de leur communauté.

**PRESENCE - REPRESENTATION**

- Madame Catherine **HOLMES** est présente à l'acte.

- Monsieur Carl **BERGSTRÖM** et Madame Lesley **WALLACE**, sont présents à l'acte.

**DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE**

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

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement du passif social, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912),
- qu'elles ne sont concernées :
  - par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes,
  - par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes,
  - et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquiescer prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

**DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES**

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

**Concernant Madame Catherine HOLMES**

- Passeport.

- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

**Concernant Monsieur Carl BERGSTRÖM**

- Carte nationale d'identité.
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

**Concernant Madame Lesley WALLACE**

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

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

L'ensemble de ces pièces est annexé.

**TERMINOLOGIE**

**Le vocable employé au présent acte est le suivant :**

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meublier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.
- Le mot "**annexe**" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

**NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS**

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

**IDENTIFICATION DU BIEN**

**DESIGNATION**

**A VIDOUZE (HAUTES-PYRÉNÉES) 65700 7 Cami de Lacoume,**

Une maison à usage d'habitation avec dépendances élevée d'un étage comprenant :

- Au rez-de-chaussée : cuisine avec salle à manger, deux séjours, arrière-cuisine, bureau,
- Au premier étage : quatre chambres, dressing, dégagement, une salle de bains avec WC, une salle d'eau avec WC,

Et diverses parcelles en nature de terre.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
G	207	GAUDA	00 ha 65 a 85 ca	TERRE
G	210	GAUDA	00 ha 85 a 80 ca	TERRE
G	216	GAUDA	00 ha 16 a 70 ca	TERRE
G	217	GAUDA	00 ha 15 a 65 ca	SOL
G	218	GAUDA	00 ha 05 a 20 ca	TERRE
G	219	GAUDA	00 ha 39 a 42 ca	TERRE
G	503	GAUDA	00 ha 35 a 98 ca	TERRE
G	505	GAUDA	00 ha 36 a 15 ca	TERRE

Total surface : 03 ha 00 a 75 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

#### **Observations concernant la surface et les limites**

Le **BIEN** est désigné par ses références cadastrales et figure en teinte JAUNE sur le plan annexé.

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.

#### **ACCES AU BIEN**

Le **VENDEUR** déclare que l'accès au **BIEN** vendu s'effectue par le Cami de Lacoume.

L'**ACQUEREUR** atteste avoir pu vérifier les modalités d'accès.

#### **ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS**

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

#### **USAGE DU BIEN**

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation.

L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

#### **EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Florence VIALLEFONT, notaire à MAUBOURGUET le 7 juin 2013 publié au service de la publicité foncière de TARBES 1, le 27 juin 2013 volume 2013P, numéro 2734. **CHARGES ET CONDITIONS LIEES**

#### **AU CALCUL DE L'IMPOT**

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

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

### **PROPRIETE JOUISSANCE**

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

Il en a la jouissance :

- en ce qui concerne la partie libre de toute location ou occupation, à compter du même jour par la prise de possession réelle,
- en ce qui concerne la partie louée, par la perception du fermage.

Les parcelles cadastrées G 207, G 210, G 218, G 219, G 503 et G 505, sont actuellement louées au profit de Monsieur Jean-Michel **SOULIE** pour un usage agricole aux termes d'un accord verbal.

Les parcelles cadastrées G 207, G 210, G 218, G 219, sont déclarées mises en valeur à la MSA depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2003 et les parcelles cadastrées G 503 et G 505 sont déclarées mises en valeur à la MSA depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Le tout ainsi qu'il résulte d'une attestation de la MSA en date du 19 novembre 2021.

Les parties font leur affaire personnelle de tous comptes de prorata.

Madame **HOLMES** déclare que Monsieur Jean-Michel **SOULIE** ne lui a jamais versé de fermage.

Le **VENDEUR** déclare n'avoir aucun litige en cours avec Monsieur Jean-Michel **SOULIE**.

La transmission de bail sera notifiée au locataire par les soins du notaire soussigné.

### **PRIX**

**La vente est conclue moyennant le prix de TROIS CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (380 000,00 EUR),**

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

### **PAIEMENT DU PRIX**

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

### **DONT QUITTANCE**

#### **DESISTEMENT DE L'HYPOTHEQUE LEGALE DU VENDEUR ET DE L'ACTION RESOLUTOIRE**

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

### **IMPUTATION**

Il est précisé que sur la somme ci-dessus payée s'impute celle de DIX-NEUF MILLE EUROS (19 000,00 EUR) représentant le montant de l'indemnité d'immobilisation versée aux termes de la promesse de vente conclue entre les parties.

Somme dont le séquestre qui en avait été constitué se trouve déchargé.

### **ABSENCE DE CONVENTION DE SEQUESTRE**

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

**PUBLICATION**

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

**DECLARATIONS FISCALES****IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

L'immeuble est entré dans le patrimoine du VENDEUR :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Florence VIALLEFONT, notaire à MAUBOURGUET le 7 juin 2013 pour une valeur de cent quatre mille euros (104 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de TARBES 1, le 27 juin 2013 volume 2013P, numéro 2734.

**Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts**

Le **VENDEUR** déclare que les présentes portent sur sa résidence principale, c'est-à-dire sa résidence effective et habituelle.

Par suite, il bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts.

Il s'engage à produire tout élément précis et circonstancié quant à l'effectivité de l'utilisation du **BIEN** comme résidence principale, et ce si l'administration venait à lui demander des éléments de preuve.

En conséquence, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD.

**DOMICILE FISCAL**

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de TARBES CEDEX 09 – 1 Boulevard du Maréchal Juin - 65023 TARBES CEDEX 09 et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

**IMPOT SUR LA MUTATION**

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

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

L'assiette des droits est de TROIS CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (380 000,00 EUR).

**DROITS**

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 4,50 %	=	17 100,00
380 000,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	4 560,00
380 000,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	405,00
17 100,00			
<b>TOTAL</b>			<b>22 065,00</b>

**CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**

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

<b>Type de contribution</b>	<b>Assiette (€)</b>	<b>Taux</b>	<b>Montant (€)</b>
Contribution proportionnelle taux plein	380 000,00	0,10%	380,00

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

## PARTIE DEVELOPPÉE

**EXPOSE****PURGE DE LA FACULTE DE RETRACTATION**

Les parties ont conclu, en vue de la réalisation de cette vente, une promesse de vente aux termes d'un acte reçu par Maître Dominique RUEL notaire à VILLECOMTAL-SUR-ARROS le 6 septembre 2021.

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

Une copie de l'acte a été notifiée à chacun des acquéreurs avec son accord par lettre recommandée électronique le 7 septembre 2021.

**Aucune rétractation n'est intervenue de la part des acquéreurs dans le délai légal.**

Une copie des courriels de notification ainsi que les accusés de réception sont annexés.

**CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES****GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION**

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

**A ce sujet le VENDEUR déclare :**

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

**GARANTIE DE JOUISSANCE**

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption et que le bien est actuellement partiellement loué ainsi qu'il est plus amplement relaté aux paragraphes « **PROPRIETE JOUISSANCE** ».

**GARANTIE HYPOTHECAIRE**

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

**Un état hypothécaire délivré le 24 septembre 2021 et certifié à la date du 22 septembre 2021 ne révèle aucune inscription ni prénotation.**

Étant précisé que cet état a été prorogé le 18 novembre 2021.

Cet état hypothécaire est annexé.

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

#### SERVITUDES

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

À la connaissance du **VENDEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

*"Le **VENDEUR** déclare qu'une cuve à eau est semi enterrée sur la parcelle cadastrée section G 219 depuis plus de trente ans. Ladite cuve a été mise en place afin de récupérer les eaux de diverses sources et les redistribuer à divers abreuvoirs de la commune de VIDOUZE. Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir connaissance de l'identité du propriétaire de ladite cuve, qui aurait été mise en place suite à un arrangement amiable entre divers propriétaires alentours."*

Connaissance prise de ce qui précède, l'**ACQUEREUR** déclare en avoir eu une parfaite connaissance dès avant ce jour, pour avoir été relatée aux termes de la promesse de vente qui lui a été notifiée au titre de l'envoi SRU.

Par ailleurs, il déclare vouloir en faire son affaire personnelle et acquérir en l'état sans recours contre quiconque, lesdites précisions n'entachant pas sa volonté d'acquérir et n'étant pas une condition déterminante de son consentement.

#### ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prend le BIEN dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

#### CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

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

#### IMPOTS ET TAXES

##### Impôts locaux

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

L'**ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

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

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

**Le prorata de taxe foncière s'élève à la somme de 500,96 €, somme que l'ACQUEREUR règlera directement au VENDEUR hors la comptabilité du Notaire soussigné 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 lié à un engagement de location**

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

#### **Aide personnalisée au logement**

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'Etat dans le cadre des dispositions applicables aux logements conventionnés à l'égard de l'A.P.L..

#### **Agence nationale de l'habitat**

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

#### **CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE**

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

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

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

#### **ASSURANCE**

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

#### **CONTRAT D'AFFICHAGE**

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

#### **DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**

##### **URBANISME**

#### **Enonciation des documents obtenus**

##### **Note d'urbanisme**

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

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

##### **Certificat de numérotage**

Un certificat de numérotage annexé a été délivré par l'autorité compétente le 28 septembre 2021. Il résulte de ce certificat que l'immeuble porte le n°7.

##### **Certificat d'urbanisme**

Un certificat d'urbanisme demandé au titre de l'article L 410-1 du Code de l'urbanisme a été délivré le 6 mars 2020 par Monsieur le Maire de VIDOUZE sous le numéro CUb 065 462 19 00006.

**CERTIFICAT D'URBANISME**  
**Délivré au nom de l'Etat**  
**Opération réalisable**

*Vu la demande présentée le 15 novembre 2019 par Madame HOLMES CATHERINE demeurant 7 CAMI DE LACOUME, Vidouze (65700), en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :*

*• indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :*

- cadastré O-G-219*
- situé 65700 Vidouze*

*et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant à construire une maison d'habitation d'environ 120m<sup>2</sup> ;*

*Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;*

*Vu le décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 classant la commune en zone de sismicité modérée ;*

*Vu l'avis réputé favorable du Maire en date du 15 décembre 2019 ;*

*Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (P.L.U.I.) Adour Madiran arrêté le 17 décembre 2019 ;*

*Vu la situation de la parcelle cadastrée section G n° 219 d'une superficie d'environ 3942m<sup>2</sup>, déclarée à la PAC, à vocation agricole, au sud du bourg, dans un secteur agricole ou à proximité immédiate se trouvent deux corps de ferme et une habitation ;*

**Considérant** *que la parcelle cadastrée section G n° 219 est identifiée en zone agricole non constructible du futur P.L.U.I. et que par conséquent un sursis à statuer pourra être opposé à toute demande de permis de construire par application de l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme ;*

**Considérant** *qu'une construction sur la parcelle cadastrée section G n° 219 de bon potentiel agronomique, serait de nature à entraîner une consommation excessive de l'espace agricole ;*

**Considérant** *que l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer si les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité sont présents au droit du terrain ou dans quel délai des travaux portant sur ces réseaux seront exécutés, par conséquent un permis de construire pourra être refusé si le terrain n'est pas desservi par les réseaux publicq, par application de l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme ;*

**Considérant** *que si le terrain objet de la demande est situé dans un secteur de la commune où la défense incendie ne peut être assurée, un permis de construire serait de nature à porter atteinte à la sécurité publique par application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme*

**Considérant** *qu'en application de l'article R.410-12 du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur au 15/01/2020 ;*

**CERTIFIE**  
**Article 1**

*Les régies d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain ie 15/01/2020, date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat*

*Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code, de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si*

une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

### **Article 2**

**Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée sous - réserve que la maison soit implantée au nord de la parcelle et au contact de la vole publique pour une gestion économe de l'espace agricole.**

**Un permis de construire sera refusé en l'absence de défense extérieure contre l'incendie.**

**Un permis de construire sera refusé en l'absence de réseaux publics d'eau ou (et) d'électricité.**

La constructibilité du terrain est conditionnée par la possibilité, en l'absence de réseau public d'égout de réaliser un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur, dont le dispositif sera obligatoirement précisé lors de la demande de permis de construire. L'avis du SPANC fait partie de la liste des pièces à joindre au dépôt de la demande de permis de construire.

L'aspect, le volume et le matériau de couverture du projet seront traités par référence aux constructions traditionnelles environnantes.

Les façades seront parallèles ou perpendiculaires aux voies.

Avant dépôt d'une demande de permis de construire, il est vivement conseillé de prendre contact avec le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (C.A.U.E) 16, Bd Claude Debussy 65000 TARBES (TEL : 05.62.56.71.45).

### **Article 3**

Le terrain est situé dans une commune régie par le règlement national d'urbanisme.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont, notamment, applicables :

- art. L.111-3 à L.111-5, art. L.111.6 à L.111-10, art. R.111-2 à R.111-19, art. R.111-25 à R.111-30.

Zone(s) :

- zone Hors partie actuellement urbanisée, (à proximité deux corps de ferme et une habitation).

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

### **Article 4**

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

<i>Équipement</i>	<i>Terrain desservi</i>	<i>Capacité suffisante</i>	<i>Gestionnaire du réseau</i>	<i>Date de desserte</i>
<i>Eau potable</i>	<i>Non</i>	<i>Non</i>	<i>Avis non transmis</i>	
<i>Électricité</i>	<i>Non</i>	<i>Non</i>	<i>Avis non transmis</i>	
<i>Assainissement</i>	<i>Non</i>	<i>Non</i>	<i>Avis non transmis</i>	
<i>Voirie</i>	<i>Oui</i>	<i>Oui</i>		

### **Article 5**

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

<b>TA Communale</b>	Taux = 1%
<b>TA Départementale</b>	Taux = 1,90%
<b>Redevance d'Archéologie Préventive</b>	Taux = 0,40%
<b>Redevance bureau</b>	

#### **Article 6**

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

#### **Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :**

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

#### **Participations préalablement instaurées par délibération :**

- Participation pour voiries et réseaux (articles L. 332-6-1-2° d), L. 332-11-1 et L. 332-11-2 du code de l'urbanisme)

#### **Article 7**

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 15/01/2020.

**Ce certificat d'urbanisme a été prorogé le 25 mai 2021.**

#### **ARRÊTÉ**

#### **prorogeant un certificat d'urbanisme opérationnel au nom de l'État**

Vu la demande prorogation présentée le 11 mai 2021 par Madame HOLMES CATHERINE demeurant 7 CAMI DE LACOUME, Vidouze (65700) ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 classant la commune en zone de sismicité modérée Vu le certificat d'urbanisme en date du 15 janvier 2020 ;

#### **ARRÊTE**

#### **Article unique**

Le certificat d'urbanisme susvisé est **PROROGÉ** pour une année. Cette prorogation prend effet à la fin du délai de validité du certificat d'urbanisme initialement délivré ou le cas échéant au terme du délai de validité d'une précédente prorogation.

**Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties est le suivant :**

- Les dispositions d'urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- La mention indiquant si le terrain est situé sur un site répertorié sur la carte des anciens sites industriels et activités de services mentionnée à l'article L.

125-6 du Code de l'environnement ou dans un ancien site industriel ou de service dont le service instructeur a connaissance.

- La mention indiquant si le terrain est situé sur un secteur d'information sur les sols prévu à l'article L. 125-6 du Code de l'environnement.
- La mention que le terrain peut être utilisé pour l'opération mentionnée dans la demande, ou si le terrain ne peut pas être utilisé pour l'opération envisagée, les raisons qui justifient cette impossibilité.
- Les avis et accords nécessaires.

Il est précisé que :

- que la durée de validité de ce certificat est de dix-huit mois. Par suite, les dispositions, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat, à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique, ont vocation à s'appliquer à tout permis obtenu à l'intérieur de cette durée de dix-huit mois ;
- que seule la délivrance d'une autorisation d'occuper le sol libérée du droit de retrait de l'autorité qui l'a octroyée et purgée du recours des tiers confère un droit acquis à aménager et/ou à construire.

**L'ACQUEREUR :**

- s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées dans ce document au caractère purement informatif ;
- reconnaît que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;
- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

**L'ACQUEREUR déclare prendre acte qu'il résulte du certificat d'urbanisme préopérationnel que le bien est situé dans une Commune régie par le Règlement national d'urbanisme et que le bien est situé dans une zone non urbanisée et que la parcelle G219 est actuellement classée inconstructible (pour cause de vocation agricole).**

**L'ACQUEREUR reconnaît également être que la validité du Certificat d'Urbanisme pré opérationnel est de 18 mois et qu'il doit impérativement demain son renouvellement avant l'expiration de ce délai.**

#### **ARCHEOLOGIE PREVENTIVE**

**L'ACQUEREUR est informé :**

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

#### **VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES**

**L'article 552 du Code civil dispose que :**

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

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

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

*L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."*

**Il y a lieu de distinguer entre :**

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

**DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN LOCATION DU BIEN**

**ENCADREMENT DU LOYER - INFORMATION**

Dans les agglomérations où se manifeste un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, le législateur a entendu encadrer le niveau de fixation du loyer des logements en relocation ou des renouvellements de bail. Le décret n°2017-1198 du 27 juillet 2017, modifié par celui n°2019-802 du 26 juillet 2019, définit les modalités d'application de ce dispositif d'encadrement des loyers. Il précise le périmètre géographique correspondant aux zones de tension du marché locatif, les modalités de détermination des loyers de référence ainsi que les modalités d'application du complément de loyer.

L'immeuble ne fait pas partie actuellement du périmètre correspondant à une zone de tension du marché locatif.

#### NOTION DE LOGEMENT DECENT

Le notaire avertit l'**ACQUEREUR** qu'aux termes des dispositions légales actuellement en vigueur, le logement dit « décent » se caractérise soit par une pièce principale d'au moins neuf mètres carrés et d'une hauteur sous plafond au moins égale à deux mètres vingt, soit par un volume habitable de vingt mètres cubes au minimum.

La pièce principale doit être dotée d'une ouverture à l'air libre, d'une cuisine ou d'un coin-cuisine, d'une douche ou d'une baignoire, d'un water-closet séparé.

L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un water-closet extérieur au logement à condition que ce water-closet soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

Il est précisé que ces conditions sont obligatoires pour toute location, sauf une location saisonnière ou une mise à disposition à titre gratuit. A défaut, le locataire pourra demander la mise en conformité du logement ou la révision du loyer auprès du tribunal d'instance.

De plus, l'**ACQUEREUR** est averti que le règlement sanitaire départemental peut prévoir des prescriptions spécifiques à l'entretien, l'utilisation et l'aménagement des locaux d'habitation qu'il devra respecter.

Le **VENDEUR** déclare que les biens vendus répondent à la notion de décence telle que définie par l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs et par le décret numéro 2002-120 du 30 janvier 2002 pris pour l'application de l'article 187 de la loi numéro 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, 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.

L'**ACQUEREUR** déclare être informé des dispositions de l'article 20-I de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs modifiées par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, aux termes desquelles si le logement loué ne satisfait pas à ces critères de décence, le locataire peut demander sa mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours, et que, le cas échéant, le juge peut réduire le montant du loyer.

Afin d'informer plus précisément les parties sur la notion de décence, sont ci-après littéralement reproduits les articles 1 à 6 du décret numéro 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains :

*“Art. 1er. - Un logement décent est un logement qui répond aux caractéristiques définies par le présent décret.*

*Art. 2. - Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :*

*1. Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;*

*2. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;*

*3. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires,*

*4. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité*

définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement;

5. Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;

6. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

Art. 3. - Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;

2. Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;

3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;

4. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;

5. Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris, les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un wc extérieur au logement à condition que ce wc soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;

6. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne. Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables.

Art. 4. - Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une superficie habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

Art. 5. - Le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent.

Art. 6. - Les travaux d'amélioration prévus à l'article 1er de la loi du 12 juillet 1967 susvisée sont ceux qui ont pour but exclusif de mettre les locaux en conformité avec tout ou partie des dispositions des articles 1er à 4 du présent décret, sans aboutir à dépasser les caractéristiques qui y sont définies. Les articles 1er, 5 à 14 et 17 du décret du 9 novembre 1968 susvisé sont abrogés."

## **DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION**

### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

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

### **DROIT DE PREEMPTION DU PRENEUR RURAL**

L'immeuble étant loué, son aliénation donne ouverture au droit de préemption du preneur rural institué par les articles L.412-1 et suivants du Code rural et de la

pêche maritime car elle n'entre pas dans les prévisions d'exception prévues par ces textes.

**Monsieur Jean-Michel SOULIE, agriculteur demeurant à VIDOUZE (65700).**

Le notaire soussigné a notifié au preneur le prix, les charges, les conditions et les modalités de la vente projetée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dont la copie et l'avis de réception sont annexés.

Le preneur a renoncé à sa faculté d'acquérir dont le courrier est demeuré ci-annexé.

En application de l'article L 412-9 du Code rural et de la pêche maritime, la vente sera notifiée au preneur dans les dix jours.

**Par ailleurs, d'un accord exprès entre le preneur et les acquéreurs, il a été convenu que l'accord verbal ne serait pas résilié et que l'acquéreur se substituerait dans les droits du vendeur aux termes et conditions dudit accord.**

#### **DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER**

L'immeuble est situé dans la zone de préemption de la SAFER OCCITANIE.

Le notaire l'a informée des prix et conditions de la vente par envoi dématérialisé le 9 septembre 2021, dont un exemplaire est annexé.

La SAFER a laissé s'écouler le délai de deux mois sans manifester son intention d'exercer son droit de préemption, en conséquence son silence vaut renonciation à ce droit.

La vente sera notifiée à la SAFER dans les dix jours.

Le notaire soussigné a rappelé aux parties les dispositions des articles R 141-2-1 à R 141-2-4 du Code rural et de la pêche maritime et déclare que ces dispositions ont bien été respectées.

#### **DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

##### **EXISTENCE DE TRAVAUX**

Le **VENDEUR** déclare être informé des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances imposant à tout propriétaire de souscrire avant toute ouverture de 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.

##### **Les travaux effectués par le VENDEUR, sont les suivants :**

- Pose de carrelages au rez-de-chaussée,
- Pose de cloisons en plaque de plâtre (au premier étage),
- Installation d'une salle de bains et d'une salle d'eau,
- Réfection d'une partie de la toiture côté dépendances (partie grange),
- Réfection d'une partie de l'installation électrique,
- Changement de deux poutres en bois,
- Plomberie (installation de la salle de bains et de la salle d'eau, installation des toilettes, pose de tuyaux pour l'installation d'un chauffage au sol).

**Le VENDEUR n'a pas déposé de demande de Permis de Construire.**

Les travaux n'ont fait l'objet d'aucune demande de permis de construire ainsi que le **VENDEUR** le déclare, précisant toutefois que leur achèvement a eu lieu.

**Les sanctions résultant de l'absence de permis de construire sont les suivantes :**

- **Sanctions pénales :** l'infraction pénale se prescrit par un délai de six ans après l'achèvement. Une amende comprise entre 1 200 euros et 6000 euros par mètre carré de surface construite pourra être exigée.
- **Sanctions fiscales** - les redevances dont le permis aurait été le fait générateur sont exigibles ainsi que les pénalités de retard. Le délai de prescription est de six ans de l'achèvement, à l'exception de la taxe locale d'équipement dont le délai est de quatre ans.
- **Sanction civile fondée sur une action en responsabilité de la part des tiers** - le délai de prescription est de dix ans après l'achèvement dans la mesure où cet achèvement est antérieur au 18 juin 2008, à compter de cette date le délai de prescription est de cinq ans à compter de la découverte des faits permettant d'exercer l'action, sachant que la durée de cinq ans se cumule avec la durée déjà écoulée antérieure au 18 juin 2008 sans pouvoir excéder dix ans. Pendant cette durée, les tiers peuvent agir en justice à l'effet de démontrer un préjudice personnel lié à la violation d'une règle d'urbanisme, préjudice pouvant le cas échéant aller jusqu'à la condamnation à démolir aux frais du propriétaire.
- **Sanction civile de la part de la collectivité** – aux termes de l'article L 480-14 du Code de l'urbanisme la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut saisir le tribunal judiciaire en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié ou installé sans l'autorisation exigée par le présent livre, en méconnaissance de cette autorisation ou, pour les aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code, en violation de l'article L. 421-8. L'action civile se prescrit en pareil cas par dix ans à compter de l'achèvement des travaux.
- **Sanctions administratives** - ces sanctions sont imprescriptibles et revêtent les conséquences suivantes :
  - En cas de demande de permis de construire sur la construction irrégulière, la situation actuelle devra être régularisée, par suite le nouveau permis devra porter sur la totalité de la construction.
  - Les constructions édifiées sans permis de construire ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution collective tels que : eau, gaz, électricité, téléphone.
  - En cas de sinistre de l'immeuble, il sera impossible de reconstruire de plein droit à l'identique, un permis de construire devant alors être demandé avec là aussi les éventuelles conséquences d'un refus.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été averti de la possibilité de demander à l'administration d'autoriser à postériori ce qui a déjà été réalisé par un permis de régularisation, sous réserve que la construction respecte les règles d'urbanisme en vigueur au jour de la demande.

Dans la mesure où il n'y a plus d'action pénale ou civile possible, l'autorité administrative pourra refuser le permis sollicité sur la construction entière et ce au regard des règles d'urbanisme existantes, mais pourra autoriser, parmi les travaux sollicités, ceux nécessaires à la préservation de l'immeuble et au respect des normes.

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être

fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme. Toutefois, il y est fait exception notamment lorsque la construction a été réalisée sans qu'aucun permis de construire n'ait été obtenu alors que celui-ci était requis, et ce en vertu du 5° de l'article L 421-9 du Code de l'urbanisme.

#### **Absence de certification de la conformité**

Les travaux n'ont pas fait l'objet de la délivrance ni d'un certificat de conformité ni d'une attestation de la mairie certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée, ainsi que le propriétaire le déclare, précisant toutefois que leur achèvement a eu lieu.

##### **En outre, le propriétaire déclare :**

- avoir fait édifier l'immeuble en respectant la totalité des prescriptions édictées par le permis de construire ci-dessus visé dont un exemplaire est remis ce jour à son co-contractant ;
- que ce permis n'a fait l'objet ni d'un retrait ni d'un recours ;
- qu'aucune action en démolition n'a été engagée.

Les parties sont averties des sanctions ci-après résultant de l'absence de certificat de conformité ou de la déclaration d'achèvement et de conformité, dans la mesure où les travaux effectués ne sont pas conformes aux prescriptions contenues dans le permis de construire :

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

construction initiale au regard du droit de l'urbanisme sauf si la construction est de nature à exposer ses occupants ou des tiers à un danger, ou si elle se trouve située dans un site classé ou un parc naturel.

- Les constructions édifiées en violation des prescriptions contenues dans le permis de construire ne peuvent, en principe, être raccordées aux réseaux de distribution collective tels que : eau, gaz, électricité, téléphone.
- En cas de sinistre de l'immeuble, il sera très difficile de reconstruire de plein droit à l'identique, sauf à prouver que l'immeuble a été édifié conformément aux prescriptions du permis de construire.

#### **RAPPEL DES ARTICLES 1792 ET SUIVANTS**

##### **Article 1792**

*Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.*

##### **Article 1792-1**

*Est réputé constructeur de l'ouvrage :*

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

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

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

##### **Article 1792-2**

*La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.*

##### **Article 1792-3**

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

##### **Article 1792-4-1**

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

#### **ASSURANCE - CONSTRUCTION - ABSENCE**

L'immeuble étant achevé depuis moins de dix ans, le régime de la responsabilité et d'assurance auquel il se trouve soumis est celui institué par les articles L 241-1 et suivants du Code des assurances s'appliquant à toutes les constructions.

#### **Ce régime présente les caractéristiques suivantes :**

**Point de départ :** le point de départ des délais de garantie et de responsabilité est, d'après la loi, la réception de l'immeuble par le maître de l'ouvrage.

**Garanties et responsabilités :** l'**ACQUEREUR** bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil. Cette responsabilité, d'une durée de dix ans, s'étend à tous les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage, ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a cependant pas lieu si le dommage a été occasionné par une cause étrangère indépendante de l'état du terrain ou de la réalisation de la construction.

**Débiteurs :** les débiteurs des diverses garanties dont l'**ACQUEREUR** peut bénéficier à la suite de l'achat sont :

- a / le vendeur-constructeur pour la totalité de la construction,
- b / les entrepreneurs ayant réalisé les travaux pour le compte du constructeur.

**Assurances :** les articles L 241-2 et L 242-1 du Code des assurances ont prévu que les constructions soumises au régime de la responsabilité qu'elle organise doivent aussi être protégées par deux régimes d'assurances : assurance de responsabilité et assurance de dommages pour les travaux relevant de la responsabilité décennale.

**L'ACQUEREUR A ETE INFORME DU BUT DE CES DEUX ASSURANCES :**

- **l'assurance de responsabilité décennale** : elle doit être souscrite dès l'ouverture du chantier par tous les participants à l'acte de construire, celle-ci étant destinée à couvrir les désordres qui entrent dans le champ d'application de leur responsabilité décennale respective prévue par les textes susvisés. Cette assurance ne paie que dans la mesure où la responsabilité de celui qu'elle garantit se trouve retenue ;
- **l'assurance dommages-ouvrage** : cette assurance doit fournir les fonds nécessaires pour réparer les dommages qui, par leur nature, entrent dans les prévisions des articles 1792 et suivants du Code civil ; cette garantie doit jouer en dehors de toute recherche de responsabilité. Cette assurance doit être souscrite par toute personne qui fait réaliser des travaux de bâtiment, qu'elle agisse en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire. Elle permet d'éviter au propriétaire de l'immeuble de mettre en jeu les responsabilités incombant aux divers intervenants à la construction, avec les risques d'un contentieux long et onéreux.

Le **VENDEUR** déclare ici qu'aucune police d'assurance dommages ouvrage n'a été souscrite pour la réalisation des constructions.

Les **PARTIES** reconnaissent avoir reçu du notaire soussigné toutes explications utiles concernant les conséquences de cette absence de souscription

**Ces conséquences sont les suivantes :**

- **Conséquences pénales** : commet une infraction celui qui ne satisfait pas aux exigences des articles du Code des assurances susvisés. Cette infraction se prescrit par trois ans. Les sanctions prévues par l'article L.111-34 du Code de la construction et de l'habitation pour défaut d'assurance ne s'appliquent pas si le propriétaire personne physique ayant fait construire pour lui-même, son conjoint, ses ascendants et descendants ou ceux du conjoint.
- **Conséquences civiles** : le défaut d'assurance est une faute civile. Le maître d'ouvrage est en droit de se prévaloir sur une durée de dix ans de l'absence d'assurance obligatoire devant les juridictions civiles afin de demander, en cas de dommages graves tels que définis ci-dessus survenant dans la période décennale, des dommages et intérêts contre le constructeur défaillant sur le

fondement de la perte d'une chance d'être indemnisé en cas de sinistre. En l'absence d'assurance de "constructeur non réalisateur", le **VENDEUR** ne peut couvrir sa responsabilité décennale vis-à-vis de l'**ACQUEREUR**, il s'expose à être mis personnellement en cause en cas de dommages survenant à l'intérieur de la période décennale, l'**ACQUEREUR** étant alors dans l'obligation d'exercer lui-même un recours contre le **VENDEUR** ou la ou les entreprises en cause et en attendre l'aboutissement pour obtenir une éventuelle réparation de dommages.

**Pour ce qui est de l'assurance responsabilité dont l'obligation de souscription pèse sur toutes les entreprises qui ont participé à la construction, le VENDEUR déclare ne pas être en mesure de fournir la liste des entreprises étant intervenues depuis moins de dix ans.**

Le notaire informe le **VENDEUR** que, dans la mesure où l'**ACQUEREUR** subirait un dommage après la vente sur des travaux effectués depuis moins de dix ans, il sera tenu comme l'est un constructeur à l'endroit de son acheteur, en vertu de l'article 1792-1 2° du Code civil.

**DES LORS, IL DEMEURE SEUL RESPONSABLE A L'EGARD DE L'ACQUEREUR.**

**ASSURANCES DE RESPONSABILITE CIVILE DECENNALE DES ENTREPRISES AYANT PARTICIPE AUX TRAVAUX**

L'**ACQUEREUR** bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil.

La garantie décennale est obligatoire pour toutes les entreprises impliquées dans la réalisation de gros ouvrages ou d'éléments d'équipement indissociables de l'ouvrage (article L 241-1 du Code des assurances).

La garantie décennale est due dans deux cas :

- un vice compromet la solidité de l'ouvrage ou le rend impropre à sa destination (articles 1792 et 1792-1 du Code civil) ;
- un vice affecte un élément d'équipement indissociable de l'ouvrage (article 1792-2 du Code civil).

Le délai de garantie expire dix ans après la réception de l'ouvrage.

**Le VENDEUR a effectué lui-même les travaux, aucune facture n'a été transmise, et aucune attestation d'assurance de responsabilité civile décennale n'a été produite.**

Est exclu de la garantie décennale, le sous-traitant qui ne s'oblige qu'envers l'entrepreneur principal par le contrat et non envers le maître d'ouvrage.

Le rédacteur des présentes informe l'**ACQUEREUR** que, dans la mesure où il subirait un dommage après la vente sur des travaux effectués par une ou plusieurs entreprises n'ayant pas souscrit de police d'assurance responsabilité, il ne pourrait alors agir que contre le **VENDEUR** et ce dans la mesure où un jugement retiendrait la garantie de ce dernier.

**Garanties et responsabilités :**

I- Le rédacteur des présentes a rappelé que les travaux étaient garantis pendant dix ans à compter de leur date de réception, dans les termes et sous les réserves qui suivent.

Les diverses garanties et responsabilités attachées à la construction de l'immeuble sont régies par les articles 1792 et suivants du Code civil dans leur rédaction résultant de la loi n°78-12 du 4 janvier 1978.

**L'ACQUEREUR** pourra bénéficier de la garantie édictée par les articles 1792

et suivants du Code civil, consistant en une responsabilité décennale pesant sur le «constructeur de l'ouvrage» au sens de l'article 1792-1 du Code civil.

**Cette garantie s'applique:**

- aux dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou à ceux qui, l'affectant dans un de ses éléments constitutifs ou dans l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropres à sa destination,
- à ces mêmes dommages résultant d'un vice du sol.

Cette garantie ne s'applique pas si le « *constructeur de l'ouvrage* » prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

En application des dispositions de l'article 2270 du Code civil, la durée de cette responsabilité et de cette garantie est de dix ans, à compter de la réception des travaux par le « *maître de l'ouvrage* ».

**II - Le VENDEUR** reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes de l'obligation faite par cette loi du 04 janvier 1978, de souscrire dès avant l'ouverture du chantier, une assurance DOMMAGE OUVRAGE.

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L. 243-2 du Code des assurances, le **VENDEUR** précise qu'il n'a pas souscrit d'assurance dommages prévue par l'article L. 242-1 de ce code.

Il reconnaît avoir été parfaitement informé par le rédacteur des présentes, des obligations qui vont peser sur lui compte tenu de l'absence de cette assurance.

**III -** De son côté, **L'ACQUEREUR** déclare avoir requis expressément son Notaire de réitérer les présentes, en l'absence d'assurance dommages-ouvrage et le dispense de séquestrer toute somme quelconque pour réparation d'un dommage dans le cadre de ces dispositions.

**L'ACQUEREUR** atteste, en outre, s'être rendu compte des conséquences pouvant en résulter, tant en cas de survenance d'un dommage susceptible d'être couvert par cette assurance, qu'en cas de mutation ultérieure du bien pendant la période de dix ans à compter de la réception des travaux.

**Il déclare, en conséquence, décharger le rédacteur des présentes, de toutes responsabilités à ce sujet.**

**L'ACQUEREUR autorise d'ores et déjà son Notaire à remettre le prix de vente au VENDEUR et à ne pas en séquestrer une partie pour garantir la survenance éventuelle d'un dommage, déclarant faire son affaire strictement personnelle de l'éventuelle insolvabilité du VENDEUR ou de l'impossibilité de le retrouver.**

**LE VENDEUR** déclare avoir pris connaissance des dispositions de l'article L. 243-2, alinéa 2, du même code lui faisant notamment obligation de faire mention de l'absence d'assurance dommages dans tout acte intervenant avant l'expiration d'un délai de dix ans à compter de la réception des travaux, qui aurait pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du **BIEN**, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits à l'exception toutefois, en l'état des textes en vigueur des baux à loyer.

**IV - Le VENDEUR** déclare que les personnes et entreprises dont la responsabilité peut être engagée pour des travaux relevant de la responsabilité décennale, sont celles indiquées ci-dessus.

**V - LE VENDEUR** cède à **L'ACQUEREUR** le bénéfice de toutes actions en responsabilité contre ces personnes ou entreprises ou contre leurs assurances relatives à la construction objet des présentes. **L'ACQUEREUR** reconnaît avoir été spécialement informé par le rédacteur des présentes des dispositions du Code des assurances, dont il résulte notamment:

- en vertu de l'**article L. 241-1, alinéa 1**, «*Toute personne physique ou*

*morale, dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil doit être couverte par une assurance»;*

- en vertu de l'**article L. 241-2**, «*Celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code civil et résultant de son fait. Il en est de même lorsque les travaux de construction sont réalisés en vue de la vente* » ;

- en vertu de l'**article L. 242-I, alinéa 1**, «*Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire, 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 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)*».

**Dès lors, le VENDEUR ayant entrepris lui-même les travaux listés ci-dessus demeure seul responsable à l'égard de l'ACQUEREUR.**

**- Dossier d'intervention ultérieure 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.

**- Reconstruction après sinistre**

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

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

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

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

**INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION - AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS (TERRAIN BENEFICIANT D'UN CERTIFICAT D'URBANISME PRE OPERATIONNEL)**

**Dispositions générales**

Le notaire soussigné informe l'**ACQUEREUR** dans la mesure où il projette d'effectuer, des constructions, des aménagements et des transformations et ce quelle qu'en soit la destination :

- **De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier**

**doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.**

- **De l'obligation d'affichage du permis de construire** (et du permis de démolir s'il y a lieu) sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.
- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélative de dépôt d'une déclaration auprès du centre des finances publiques du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre-vingt-dix jours à compter de cet achèvement.
- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.
- Que le permis de construire (et le permis de démolir s'il y a lieu) ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :
  - d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain.
  - d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.
- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions.
- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction.

L'**ACQUEREUR** déclare que le notaire soussigné l'a parfaitement informé qu'il devra effectuer, lors de l'achèvement de la construction, la déclaration d'achèvement des travaux dite "déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)", document obligatoire permettant de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec le permis de construire et la déclaration préalable.

L'**ACQUEREUR** est également informé que, selon l'état du terrain, il devra obtenir préalablement au permis de construire, un permis de démolir et une autorisation de défrichement.

#### **Etude géotechnique**

Pour information, les articles suivants du Code de la construction et de l'habitation sont littéralement rapportés :

- **Article L 132-5**

*"En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur.*

*Cette étude est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, l'étude est annexée au cahier des charges. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci.*

*Les ventes de terrains non bâtis destinés à la construction dans des secteurs où les dispositions d'urbanisme applicables ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles n'entrent pas dans le champ d'application du présent article."*

- **Article L 132-6**

*"Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet l'étude mentionnée à l'article L. 132-5 aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du code civil.*

*Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.*

*Les contrats prévus au premier alinéa précisent que les constructeurs ont reçu un exemplaire de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage et, le cas échéant, que les travaux qu'ils s'engagent à réaliser ou pour lesquels ils s'engagent à assurer la maîtrise d'œuvre intègrent les mesures rendues nécessaires par le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols."*

- **Article L 132-7**

*"Lorsqu'un contrat a pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs bâtiments d'habitation collectifs ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le constructeur de l'ouvrage est tenu :*

*1° Soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage, ou réalisée avec l'accord de celui-ci par le constructeur, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;*

*2° Soit de respecter des techniques particulières de construction fixées par voie réglementaire.*

*Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation."*

Le décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019 définit les techniques particulières de construction applicables, dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, aux constructeurs ayant conclu un contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.

Ces constructeurs sont en effet tenus soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception qui, contrairement à l'étude géotechnique préalable, n'est pas obligatoire, soit d'appliquer les techniques de construction prévues par le présent décret.

**Le BENEFICIAIRE ne fait pas de l'obtention d'un Permis de Construire et de la fourniture d'une étude géotechnique une condition de son acquisition, se réservant si il le souhaite la faculté de faire édifier une construction.**

**Il fait cette déclaration en pleine connaissance de cause, ayant reçu du Notaire soussigné toute information utile à cet égard.**

#### **Raccordement aux réseaux**

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau s'il existe, et d'électricité de la construction à édifier par l'**ACQUEREUR**, dans la mesure

où le raccordement n'existerait pas à ce jour, seront intégralement supportés par ce dernier, et à défaut de réseau d'assainissement collectif ce seront les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel qui seront à supporter par lui, et également le ou les taxes afférentes.

### Assurance-construction

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, 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.

Il devra donc effectuer toutes les démarches nécessaires pour bénéficier de ce type d'assurance et se faire remettre par l'assureur le modèle d'attestation d'assurance comprenant les mentions minimales prévues par l'article L 243-2 du Code des assurances.

### Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Le notaire soussigné a informé l'**ACQUEREUR** qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-97 du Code du travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, le notaire précise que ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

### Conservation des factures des travaux

Le notaire rappelle à l'**ACQUEREUR** la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, notamment pour le cas de revente et éventuellement pour la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage dans le cadre de la garantie décennale.

### CONTRAT DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE - INFORMATION

Le notaire rappelle à l'**ACQUEREUR** l'obligation faite à son constructeur de lui remettre lors de la signature du contrat de construction d'une maison individuelle la notice d'information établie conformément au modèle-type tel que défini par l'arrêté du 28 novembre 1991.

Cette notice est destinée à informer l'**ACQUEREUR** de ses droits et obligations en application de la loi numéro 90-1129 du 19 décembre 1990 relative au contrat de construction d'une maison individuelle.

## DIAGNOSTICS

### DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

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

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif

Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans (si réalisé à compter du 1 <sup>er</sup> 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 l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

**Il est fait observer :**

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire

des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;

- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

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 DIAG'IMMO65: RAULET William, 201 rue Peyeritte 65300 LANNEMEZAN, 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/cm<sup>2</sup>, 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/cm<sup>2</sup>, 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.

<b>Concentration de plomb</b>	<b>Etat de conservation</b>	<b>Catégorie</b>	<b>Avertissement réglementaire</b>
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.

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par DIAG'IMMO65: RAULET William, 201 rue Peyeritte 65300 LANNEMEZAN le 21 juillet 2021 est annexé.

**Les conclusions sont les suivantes :**

***"Dans le cadre de la mission, il a été repéré des unités de diagnostics de classe 1 et/ou 2. Par conséquent, le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostics de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future."***

**Précision est ici faite que l'ACQUEREUR déclare en avoir eu une parfaite connaissance dès avant ce jour, pour avoir été annexé à la promesse de vente et pour lui avoir été notifié lors de l'envoi SRU.**

**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<sup>er</sup> 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...).

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'empoussièrement 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.

Un état établi par DIAG'IMMO65: RAULET William, 201 rue Peyeritte 65300 LANNEMEZAN le 21 juillet 2021, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

**Les conclusions sont les suivantes :**

***"1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :***  
***- des matériaux et produits contenant de l'amiante sur décision de l'opérateur : Ardoises en fibro ciment (Extérieur bâtiment) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.\****  
***Plaques en fibres-ciment (y compris plaques « sous tuiles ») (Extérieur***

*batiment: couverture) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.\**

*\* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.*

**1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante : Néant"**

Le diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation prescrit au propriétaire de faire contrôler périodiquement à ses frais les matériaux et produits.

Cette obligation est transmise de droit à tout nouveau propriétaire.

L'**ACQUEREUR** déclare :

- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non respect,
- 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.

**Précision est ici faite que l'ACQUEREUR déclare en avoir eu une parfaite connaissance dès avant ce jour, pour avoir été annexé à la promesse de vente et pour lui avoir été notifié lors de l'envoi SRU.**

#### Termites

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

Un état relatif à la présence de termites délivré par DIAG'IMMO65: RAULET William, 201 rue Peyeritte 65300 LANNEMEZAN le 25 janvier 2022 est annexé.

**Les conclusions sont les suivantes :**

***"Il a été repéré des indices d'infestation de termites : traces."***

**Précision est ici faite que l'ACQUEREUR déclare en avoir eu une parfaite connaissance dès avant ce jour, pour avoir été annexé à la promesse de vente et pour lui avoir été notifié lors de l'envoi SRU.**

**L'ACQUEREUR déclare avoir eu connaissance dès avant ce jour dudit rapport, avoir bien été informé par le notaire de cette situation, l'accepter comme telle, acquérir en l'état et renoncer à tout recours contre le VENDEUR et le notaire relativement à la présence de traces de termites sur le bien objet des présentes.**

#### Mérules

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

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

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

### Contrôle de l'installation de gaz

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

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

### 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.

Le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci par DIAG'IMMO65: RAULET William, 201 rue Peyeritte 65300 LANNEMEZAN répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 21 juillet 2021, annexé.

#### Les conclusions sont les suivantes :

*"L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.*

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

*- Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.*

*Informations complémentaires :*

*- Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité*

*Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés :*

*- Néant" .*

Il est rappelé à l'**ACQUEREUR** 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.

**Précision est ici faite que l'ACQUEREUR déclare en avoir eu une parfaite connaissance dès avant ce jour, pour avoir été annexé à la promesse de vente et pour lui avoir été notifié lors de l'envoi SRU.**

### Diagnostic de performance énergétique

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

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

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

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

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

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

Un diagnostic établi par DIAG'IMMO65: RAULET William, 201 rue Peyeritte 65300 LANNEMEZAN le 17 juin 2021, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

- « *Consommation énergétique : DPE VIERGE kWh/m<sup>2</sup>.an* »
- *Emissions de gaz à effet de serre : DPE VIERGE kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an »*

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.

**Précision est ici faite que l'ACQUEREUR déclare en avoir eu une parfaite connaissance dès avant ce jour, pour avoir été annexé à la promesse de vente et pour lui avoir été notifié lors de l'envoi SRU.**

#### **Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes**

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Une copie de la cartographie est demeurée annexée.

#### **Radon**

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

**L'immeuble n'est pas situé dans une zone à potentiel radon de niveau 3 ainsi qu'il résulte de l'état des risques et pollutions annexé.**

**Précision est ici faite que l'ACQUEREUR déclare en avoir eu une parfaite connaissance dès avant ce jour, pour avoir été annexé à la promesse de vente et pour lui avoir été notifié lors de l'envoi SRU.**

#### 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.

##### Chaudière – Contrôle – Information

L'article R 224-21 du Code de l'environnement indique en son 1<sup>er</sup> alinéa :

*"Sont soumises aux dispositions du présent paragraphe les chaudières d'une puissance nominale supérieure à 400 kW et inférieure à 20 MW, alimentées par un combustible solide, liquide ou gazeux. "*

Le contrôle de l'efficacité énergétique de la chaudière, en application des dispositions de l'article R 224-35 du Code de l'environnement, doit s'effectuer tous les deux ans pour les chaudières dont la puissance nominale est supérieure ou égale à 5 MW, et tous les trois ans pour les autres.

Le compte-rendu de ce contrôle doit être conservé pendant au moins cinq ans.

Par suite, et depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2020, les équipements neufs devront être contrôlés dans les deux ans suivant leur installation et les existants d'ici le 1<sup>er</sup> juillet 2022.

##### Broyeur

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe pas de water-closet de type broyeur/sanibroyeur installé.

##### Cheminée/Poêle

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est équipé d'un poêle à bois.

Le dernier ramonage a eu lieu le 19 décembre 2019.  
Une copie de la facture est annexée.

***Le VENDEUR déclare et l'ACQUEREUR reconnaît être informé que le poêle à bois et le poêle à granulés ne fonctionnent pas.***

#### **Système de chauffage**

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN VENDU** ne comporte pas de système de chauffage hormis les cheminées.

#### **Information sur la sécurité des piscines**

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

#### **Colonne montante électrique**

La colonne montante électrique désigne l'ensemble des ouvrages électriques situés en aval du coupe-circuit principal nécessaires au raccordement au réseau public de distribution d'électricité des différents consommateurs ou producteurs situés au sein d'un même immeuble ou de bâtiments séparés construits sur une même parcelle cadastrale, à l'exception des dispositifs de comptage.

La loi ELAN numéro 2018-1021 en date du 23 novembre 2018, publiée au Journal Officiel le lendemain, apporte trois distinctions sur le régime de ces colonnes montantes :

- Les colonnes montantes électriques mises en service avant la publication de la loi ELAN appartiendront au réseau public de distribution d'électricité. Dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi précitée, les propriétaires ou copropriétaires des immeubles dans lesquels sont situés ces ouvrages pourront :
  - Soit notifier au gestionnaire de réseau l'acceptation du transfert définitif au réseau public de distribution d'électricité desdits ouvrages, qui prend alors effet à compter de la notification. Le transfert est effectué à titre gratuit, sans contrepartie pour le gestionnaire de réseau. Le gestionnaire de réseau ne peut s'opposer au transfert ni exiger une contrepartie financière.
  - Soit revendiquer la propriété de ces ouvrages, sauf si le gestionnaire de réseau ou l'autorité concédante apporte la preuve que lesdits ouvrages appartiennent déjà au réseau public de distribution d'électricité.
- Les colonnes montantes électriques mises en service à compter de la publication de la loi ELAN appartiendront au réseau public de distribution d'électricité.
- Les colonnes montantes électriques, dont la propriété est détenue par les propriétaires ou copropriétaires des immeubles dans lesquels sont situés ces ouvrages, pourront être transférées, à la demande des mêmes propriétaires ou copropriétaires, au réseau public de distribution d'électricité sous réserve de leur bon état de fonctionnement. Elles seront transférées à titre gratuit, sans contrepartie pour le gestionnaire de réseau.

#### **Information de l'acquéreur sur les éléments d'équipement**

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

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

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

### DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

#### Assainissement

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

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

Ce diagnostic, effectué par SPANC du Val d'Adour 80 bis avenue Claude Chalin 65 500 VIC EN BIGORRE le 28 juillet 2021, annexé, constate la non-conformité de l'installation d'assainissement.

Les installations existantes sont considérées non conformes dans les cas suivants :

- Installations présentant des dangers pour la santé des personnes.
- Installations présentant un risque avéré de pollution de l'environnement.
- Installations incomplètes ou significativement sous-dimensionnées ou présentant des dysfonctionnements majeurs.

#### Les points de non-conformité sont, en l'espèce, les suivants :

"- Installation incomplète ;

- Installation présentant des défauts d'entretien ou une usure de l'un de ses éléments constitutifs : Remonter la ventilation, Mise en place d'une ventilation primaire et secondaire, Mise en place d'un extracteur statique ou éolien, Raccorder les eaux usées provenant de la Machine à laver et de la cuisine au système en place, Déplacer le point de rejet des eaux traitées par la microstation vers un fossé" .

L'**ACQUEREUR** déclare être informé qu'il doit faire procéder aux travaux de mise en conformité dans le délai d'un an à compter de la date de l'acte de vente.

Il est informé que, aux termes de l'article 1331-8 du Code de la santé publique, tant que le propriétaire ne s'est pas conformé à ces obligations, 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.

**Un devis émanant de Monsieur Jean-Michel SOULIE, en date du 4 août 2021, précise le coût de ces travaux.**

**Une copie de celui-ci est annexée.**

**Connaissance prise dudit devis, l'ACQUEREUR déclare vouloir acquérir en l'état et prendre en charge les travaux de mise aux normes du système d'assainissement individuel du bien, sans retour contre quiconque.**

**Précision est ici faite que l'ACQUEREUR déclare en avoir eu une parfaite connaissance dès avant ce jour, pour avoir été annexé à la promesse de vente et pour lui avoir été notifié lors de l'envoi SRU.**

#### Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

**Précision est ici faite que l'ACQUEREUR déclare en avoir eu une parfaite connaissance dès avant ce jour, pour avoir été annexé à la promesse de vente et pour lui avoir été notifié lors de l'envoi SRU.**

### **Absence de sinistres avec indemnisation**

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

### **INFORMATION DE L'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 annexés.

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

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions de ces diagnostics,
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

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

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

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

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

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

### **SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

#### **ACTIVITES DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE DE L'IMMEUBLE**

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

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

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

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

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

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

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

- L'article 544 du Code Civil ajoute que :

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

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

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

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

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

#### CONSULTATION DE BASES DE 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 annexée.

#### OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme *"toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire"*.

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs

effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'*"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre 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'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente"* (article L 125-7 du même code).

#### **Proximité d'activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales**

Le **VENDEUR** précise que l'immeuble est situé à proximité d'une exploitation de deux corps de ferme.

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

*"Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales, touristiques, culturelles ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions."*

L'**ACQUEREUR** déclare prendre acte de la proximité de l'exploitation susvisée.

#### **ORIGINE DE PROPRIETE TRENTENAIRE**

Le **BIEN** appartient au **VENDEUR** par suite de l'acquisition qu'il en a faite de Madame Hélène Jeanne **DEPIERRIS** née à VIDOUZE (65700), le 17 décembre 1937.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Florence VIALLEFONT Notaire à MAUBOURGUET, le 7 juin 2013.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie de l'acte a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES 1<sup>ER</sup> le 27 juin 2013, volume 2013P numéro 2734.

**Antérieurement**, le **BIEN** appartenait à Madame Hélène **DEPIERRIS** pour l'avoir recueilli dans la succession de

Madame Mathilde Thérèse **FUMAT** née à PEYRELONGUE ABOS (64350), le 6 septembre 1908 et décédée à TARBES (65000), le 20 septembre 2003.

Laissant pour recueillir sa succession :

Madame Hélène Jeanne **DEPIERRIS** ci-dessus plus amplement dénommée, sa fille unique héritière présomptive issue de son union avec Monsieur Pierre **DEPIERRIS** son époux prédécédé.

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés aux termes d'un acte de notoriété reçu par Maître Jean-Louis BOUICHOU Notaire à LEMBEYE, le 22 mars 2004.

La transmission des droits par décès a été effectuée aux termes d'un acte reçu par Maître BOUICHOU le 22 mars 2004 et publiée au service de la publicité foncière de TARBES 1<sup>ER</sup> le 4 mai 2004, volume 2004P numéro 2063.

**Plus antérieurement encore**, le **BIEN** appartenait en propre à Madame Mathilde **FUMAT** par suite de l'attribution qui lui a été faite aux termes d'un acte de partage reçu par Maître **COMBAT** en date du 5 mars 1969, suivi d'un acte rectificatif du 17 février 1969 reçu par Maître JUNQUA LAMARQUE, suite au décès de Madame Marie Cécile Adrienne **FUMAT** née à PEYRELONGUE ABOS (64530), le 4 mars 1906 et décédée le 20 septembre 1959, sa sœur.

Une copie de l'acte a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES 1<sup>ER</sup> le 12 mars 1969, volume 4487 numéros 7 et 8.

### **NEGOCIATION**

La vente a été négociée par **Madame Sandrine CARRERE - Agence Abafim** titulaire d'un mandat donné 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 **VINGT-CINQ MILLE EUROS (25 000,00 EUR)**, taxe sur la valeur ajoutée incluse.

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

### **MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE**

Le notaire rédacteur n'adressera, à l'attention de l'**ACQUEREUR**, une copie authentique des présentes qu'en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

Cet envoi se fera par courriel aux adresses électroniques suivantes :

Monsieur Carl BERGSTRÖM et Madame Lesley WALLACE :  
ragnar.b@skynet.be et lesley.wallace@skynet.be

L'**ACQUEREUR** donne son agrément à ces modalités de délivrance.

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

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

### **DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE**

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

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

### **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.

**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."*

### **CONVENTIONS ANTERIEURES**

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

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

### **MEDIATION**

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles

trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

### **ELECTION DE DOMICILE**

#### **Les parties élisent domicile :**

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

### **TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES**

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse indiquée en tête des présentes.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera en l'Office de Me RUEL.

### **POUVOIRS**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

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

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

### **DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES**

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

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

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES 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 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](mailto:cil@notaires.fr).

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

#### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

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

#### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

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

**DONT ACTE sans renvoi**

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

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

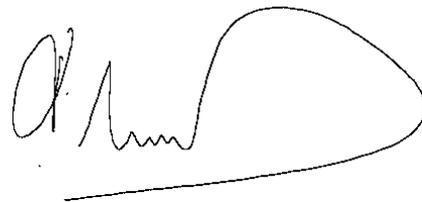
Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

En outre, le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**, de nationalité britannique et suédois, ont déclaré comprendre et lire le français.

<p><b>Mme HOLMES Catherine a signé</b> à VILLECOMTAL-SUR-ARROS le 28 janvier 2022</p>	
---	--

<p><b>M. BERGSTRÖM Carl a signé</b> à VILLECOMTAL-SUR-ARROS le 28 janvier 2022</p>	
--	--

<p><b>Mme BERGSTRÖM Lesley a signé</b> à VILLECOMTAL-SUR-ARROS le 28 janvier 2022</p>	
---	---

<p><b>et le notaire Me RUEL DOMINIQUE a signé</b>  à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE VINGT HUIT JANVIER</p>	
--	--