

réf : A 2021 00801 / TL/LG

COMPROMIS DE VENTE D'IMMEUBLE

Entre les soussignés :

1) Vendeurs

Monsieur Luis Miguel CERVINO, Sans emploi, et Madame Françoise Annette DE RUEDA, Animatrice, demeurant ensemble à AUBERTIN (64290), 150 chemin Dophine.

Nés, savoir :

Monsieur à LASSEUBE (64290), le 12 septembre 1964.

Madame à CHATOU (78110), le 11 septembre 1962.

Monsieur et Madame CERVINO mariés à la Mairie de LASSEUBE (64290), le 03 août 1996, sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, sans modification depuis.

Tous deux de nationalité française.

Résidant en France.

Déclarant avoir pour notaire, Maître FOURSANS-BOURDETTE, Notaire à PAU, expressément mandaté pour prêter son concours à la vente au sens de l'article L.271-2 alinéa 2 du Code de la construction et de l'habitation,

Ci-après dénommés, ensemble, "LE VENDEUR"

Et soumis solidairement entre eux à toutes les obligations leur incombant en vertu du présent acte.

D'UNE PART

2) Acquéreurs

Monsieur Dominique DOAT, Demandeur d'emploi, et Madame Catherine Jacqueline TISSIER, Auto entrepreneuse, demeurant ensemble à BILLERE (64140), 10 rue du Bois d'Amour.

Nés, savoir :

Monsieur à BORDEAUX (33000), le 04 février 1961.

Madame à ARES (33740), le 19 mai 1964.

Monsieur étant Divorcé de Catherine, Georgette Simone CLAVEY par jugement du Tribunal de Grande Instance de PAU (64000) rendu le 13 novembre 2007.

Madame étant Divorcée de Eric, Philippe THOMAS par jugement du Tribunal de Grande Instance de MONT DE MARSAN rendu le 28 avril 2003.

DD

LG

CT

Monsieur et Madame DOAT mariés à la Mairie de BILLERE (64140), le 09 juillet 2011, sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, sans modification depuis.

Tous deux de nationalité française.

Résidant en France.

Déclarant avoir pour notaire, Maître Thierry LOUCHARD, Notaire à GEAUNE, expressément mandaté pour prêter son concours à la vente au sens de l'article L.271-2 alinéa 2 du Code de la construction et de l'habitation,

Ci-après dénommés, ensemble, "L'ACQUEREUR"

Et soumis solidairement entre eux à toutes les obligations leur incombant en vertu du présent acte.

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le vendeur :

- Monsieur Luis CERVINO et Madame Françoise DE RUEDA sont représentés par Laetitia GUYOT, clerc de notaire, demeurant en cette qualité à GEAUNE, ici présente et acceptant, en vertu d'une procuration sous seing privé en date à PAU, du 21 DECEMBRE 2021, dont une copie est demeurée ci-annexée.

En ce qui concerne l'acquéreur :

- Monsieur Dominique DOAT et Madame Catherine TISSIER sont présents.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

DECLARATIONS D'ETAT-CIVIL

Le vendeur et l'acquéreur déclarent confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à leur état-civil, leur statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité, leur nationalité et leur résidence.

Ils déclarent en outre :

Ne pas être placés sous l'un des régimes de protection juridique des majeurs.

Ne pas être et n'avoir jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

Ne pas être en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptibles de l'être, selon les dispositions des articles L.711-1 et suivants du Code de la consommation.

INFORMATION PREALABLE

Les parties devant conclure entre elles un avant-contrat portant sur la vente

AD

LG

CT

d'un bien immobilier ont parfaite connaissance que la forme sous signatures privées du présent avant contrat ne leur permettra pas de le faire publier au service de la publicité foncière.

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

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

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

ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est ici spécialement convenu que la réalisation par acte authentique ne pourra avoir lieu qu'au profit de l'acquéreur ci-dessus désigné, sans aucune substitution possible quel que soit le bénéficiaire.

OBJET DU CONTRAT

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

Le vendeur vend, sous les conditions ci-après exprimées, à l'acquéreur, qui accepte, la pleine propriété des biens dont la désignation suit :

DESIGNATION

AUBERTIN (Pyrénées-Atlantiques)

Maison d'habitation à usage d'habitation située à AUBERTIN (64290), 150 chemin Dophine.

Sur deux niveaux, comprenant :

Trois pièces principales en rez de chaussée et trois au premier étage, deux salles de bains dont une en rez de chaussée , deux wc dont un au rez de chaussée , combles perdus au dessus

Eau de ville, électricité, chauffage par radiateurs électriques avec en appoint un poêle à bois compris aux présentes, production d'eau chaude sanitaire par cumulus électrique; le tout en état de fonctionnement normal.

Assainissement individuel non conforme.

Jardin avec dépendance (grange).

DA

LG

CT

Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	E	0370	150 CHE DOPHINE	35 ca
	E	1106	150 CHE DOPHINE	34 a 65 ca
	E	1107	CHE DOPHINE	50 ca
Contenance totale				35 a 50 ca

Tel que ledit immeuble existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le corps de l'acte par le terme "l'immeuble".

Plan - L'immeuble n'a pas donné lieu à l'établissement d'un plan par un géomètre-expert, mais il figure **sous teinte VIOLETTE** sur une copie du plan cadastral demeurée ci-annexée.

Il est toutefois précisé qu'un plan cadastral est un document administratif utilisé pour recenser et identifier les immeubles en vue de l'établissement des bases des impôts locaux. Sa finalité étant essentiellement fiscale, il n'a pas vocation à garantir un droit de propriété.

Usage - L'acquéreur déclare destiner les biens acquis à usage d'habitation, et, en conséquence, avoir connaissance des dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation offrant un délai de rétractation de dix jours à l'acquéreur non professionnel d'un immeuble à usage d'habitation.

Mobilier - La vente concernera également les biens mobiliers ci-après désignés :

Désignation	Evaluation
Hotte Sholtès	300,00 €
Four pyrolyse Sholtès	300,00 €
Table de cuisson 5 feux Sholtès	500,00 €
Lave-vaisselle Arthur Martin	300,00 €
Réfrigérateur Whirlpool	400,00 €
Colonne pour encastrer un four et un micro-ondes	1000,00 €
3 élément bas 1 porte 1 tiroir	1200,00 €
Un élément bas casseroles	1500,00 €
Un élément bas sous évier	1000,00 €
Placard sur mesure 200/260	2000,00 €
Poêle à bois de marque Hase	3000,00 €
Placard bas sur mesure	1000,00 €
TOTAL	12500,00 €

Les parties reconnaissent et affirment que ces biens mobiliers sont dissociables de ceux faisant l'objet principal du contrat et ne peuvent être assimilés à

DD

LG

CT

des immeubles par destination.

Quotité des droits concernés - L'immeuble vendu appartient à Monsieur et Madame CERVINO en pleine propriété **comme dépendant de leur communauté.**

Proportions d'acquisition - Les acquéreurs déclarent faire cette **acquisition au nom et pour le compte de la communauté.**

Description - L'acquéreur déclare avoir visité les lieux à sa convenance et dispense le vendeur d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le vendeur s'oblige à justifier d'une origine de propriété trentenaire et régulière de l'immeuble sus-désigné.

PRIX DE LA VENTE EVENTUELLE

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le **prix principal de TROIS CENT DIX MILLE EUROS (310.000,00 €).**

Frais d'acquisition en sus, s'élevant approximativement, non compris les frais de prêt, à la somme de VINGT-TROIS MILLE CENT CINQUANTE EUROS (23.150,00 €).

Ce prix comprenant celui du mobilier vendu aux présentes dont le montant est évalué **DOUZE MILLE CINQ CENTS EUROS (12.500,00 €).**

Ce prix sera payable comptant le jour de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

MOYEN DE PAIEMENT

Il est ici précisé qu'en vertu des dispositions de l'article L.112-6.1 du Code monétaire et financier, le notaire est désormais tenu d'exiger que le paiement du prix de vente soit réalisé par virement bancaire à l'exclusion de tout autre moyen de paiement.

Il a également informé les parties du danger pouvant résulter d'un règlement direct entre eux de tout ou partie du prix de vente, en cas, notamment :

- d'exercice d'un éventuel droit de préemption,
- d'absence de provision pour les chèques émis,
- de la révélation ultérieure de charges, inscriptions ou oppositions sur les biens vendus qui ne permettraient pas de désintéresser l'ensemble des créanciers privilégiés du Vendeur.

DD

LG

CT

REMUNERATION DU MANDATAIRE A LA CHARGE DU VENDEUR

Les parties reconnaissent :

1) Que les présentes ont été négociées par l'agence "ABAFIM", titulaire de la carte professionnelle, en vertu du mandat qu'il lui a donné le vendeur en date du 5 juillet 2021 et avenant en date du 24 novembre 2021, sous le numéro AF24649.

2) Que la mission qui lui a été confiée par ce mandat se trouvera terminée par la signature de l'acte authentique de vente ;

3) Qu'en conformité de ce mandat, il lui est accordé à titre irréductible, la somme de QUINZE MILLE EUROS (15.000,00 €), toutes taxes comprises, à titre de rémunération due par le vendeur.

Cette rémunération ne deviendra exigible qu'au jour de la signature de l'acte authentique de vente et sera prélevée sur les fonds versés par l'acquéreur.

Pour ce faire, les parties autorisent dès à présent tout tiers détenteur à effectuer ce versement par priorité à tous autres.

Pour le cas où elles viendraient à résilier amiablement les présentes conventions, il est rappelé que seule la partie figurant au mandat en qualité de redevable des honoraires devra verser au mandataire, à titre d'indemnité forfaitaire, la somme de QUINZE MILLE EUROS (15.000,00 €).

Dans ce cas, à titre strictement conventionnel entre elles, les parties aux présentes conviennent d'ores et déjà que l'acquéreur devra alors rembourser la moitié de cette somme au vendeur, redevable de la rémunération due à l'agence conformément au mandat.

CONDITIONS DE LA VENTE

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, en outre, aux conditions suivantes, que l'acquéreur sera tenu d'exécuter :

Garantie d'éviction – Le vendeur ne sera tenu que du seul trouble d'éviction.

Propriété - jouissance - Conformément à l'article 1304-6 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, le transfert de propriété de l'immeuble aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique de vente ;

L'entrée en jouissance s'effectuera le même jour par la prise de possession réelle, le vendeur s'obligeant, pour cette date, à rendre l'immeuble libre de toute location et occupation.

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

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

Travaux effectués sur la grange - Bien que la construction de l'immeuble soit achevée depuis plus de dix ans, divers travaux ont été effectués depuis moins de dix ans, savoir :

DM

LG

CT

Remise en état de la toiture de la grange :

- pose d'une charpente ;
- couverture de tuiles plates (matériaux identique au précédent)

Ils ont fait l'objet d'une déclaration préalable (tacite) n° DP 064 072 12 P0003 demeurant ci-annexée, le récépissé de dépôt en date du 12 mars 2012 demeurant ci-annexé et d'une attestation simplifiée en date du 16 mai 2012 demeurant ci-annexée.

Tous ces documents ont été remis à l'acquéreur.

Précision étant ici faite que le vendeur a procédé lui-même auxdits travaux, sans l'intervention de professionnels, ce dont l'acquéreur est parfaitement informé.

Le vendeur confirme que ces travaux ont été achevés par ses soins au 31 mars 2012, sans déclaration d'achèvement et de conformité déposée.

Aucune conformité à ladite déclaration préalable ne sera produite, ce dont l'acquéreur déclare également être parfaitement informé.

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

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

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

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

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

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

A titre d'information complémentaire, un extrait de l'article L. 242-1 du Code des assurances est ci-après reproduit :

"Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux

DD

LG

CT

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."

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

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

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

Information complémentaire - **Les travaux effectués sur la grange ont été réalisés par le vendeur.**

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

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

La responsabilité décennale concerne les vices ou dommages de construction :

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

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

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

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

La garantie décennale ne doit pas être confondue avec :

- la garantie biennale qui impose à l'entrepreneur de réparer ou remplacer, pendant une durée minimale de 2 ans après la réception, tout élément d'équipement qui ne fonctionne pas correctement,
- la garantie de parfait achèvement qui impose à l'entrepreneur de réparer tous

DD

LG

CT

les désordres (vices cachés et défaut de conformité) signalés au cours de l'année qui suit la réception des travaux, quelles que soient leur importance et leur nature.

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

Information des parties sur les sanctions applicables – Les parties reconnaissent que le notaire leur a rappelé les sanctions frappant les constructions irrégulières, et notamment :

1°) Les sanctions pénales : conformément à l'article L.480-4 du Code de l'urbanisme, ci-après littéralement reproduit, les travaux ne respectant pas les obligations d'urbanisme sont un délit prescriptible dans un délai de six ans à compter de leur achèvement. En cas de condamnation, le tribunal peut condamner le propriétaire à la démolition ou à la mise en conformité, avec prescription trentenaire.

« Le fait d'exécuter des travaux mentionnés aux articles L. 421-1 à L. 421-5 en méconnaissance des obligations imposées par les titres Ier à VII du présent livre et les règlements pris pour leur application ou en méconnaissance des prescriptions imposées par un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou par la décision prise sur une déclaration préalable est puni d'une amende comprise entre 1 200 euros et un montant qui ne peut excéder, soit, dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6 000 euros par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable au sens de l'article L. 430-2, soit, dans les autres cas, un montant de 300 000 euros. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé.

Les peines prévues à l'alinéa précédent peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux.

Ces peines sont également applicables :

1. En cas d'inexécution, dans les délais prescrits, de tous travaux d'aménagement ou de démolition imposés par les autorisations visées au premier alinéa ;

2. En cas d'inobservation, par les bénéficiaires d'autorisations accordées pour une durée limitée ou à titre précaire, des délais impartis pour le rétablissement des lieux dans leur état antérieur ou la réaffectation du sol à son ancien usage ;

3. En cas d'inexécution, dans les délais prescrits par la mise en demeure prévue à l'article L. 121-22-5, des travaux de démolition et de remise en état rendus nécessaires par le recul du trait de côte.

En cas de méconnaissance des obligations imposées par l'article L. 451-3, le tribunal ordonne en outre, en cas de perte ou de destruction de la plaque commémorative au cours des travaux, à la charge du maître d'ouvrage, la gravure et l'installation d'une nouvelle plaque apposée dans les conditions du deuxième alinéa dudit article.

Toute association ou fondation reconnue d'utilité publique telle que définie à l'article 2-4 du code de procédure pénale peut exercer les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne les faits constituant une infraction à l'article L. 451-3 et portant un préjudice direct ou indirect aux intérêts collectifs qu'elle a pour objet de

DD

LG

CT

défendre.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux infractions relatives à l'affichage des permis ou des déclarations préalables. »

2°) Les sanctions civiles : conformément aux dispositions de l'article 1240 du Code civil, toute personne peut agir en responsabilité contre le propriétaire de la construction, en apportant la preuve de la violation de la servitude d'urbanisme, afin d'obtenir la démolition ou la mise en conformité de la construction. Elle s'exerce dans les cinq ans à compter de l'achèvement de l'immeuble, s'il a été construit sans permis ou en méconnaissance d'un permis.

Si l'immeuble est édifié conformément à un permis de construire, seule l'action en démolition pourra être exercée contre le propriétaire dans les deux ans de la décision devenue définitive d'annulation du permis pour excès de pouvoir, par la juridiction administrative. L'action en responsabilité du constructeur, afin d'obtenir des dommages et intérêts, peut être engagée dans les deux ans après l'achèvement des travaux, si le permis a été annulé pour excès de pouvoirs et déclaré illégal par la juridiction administrative.

La commune ou un établissement public de coopération intercommunale peut intenter une action en démolition ou en mise en conformité d'une construction dans les dix ans de l'achèvement de celle-ci (article L.480-14 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi du 12 juillet 2010, dite Grenelle II).

Enfin le préfet peut agir en démolition, selon l'article L.600-6 du Code de l'urbanisme, dans les deux ans de la décision devenue définitive de la juridiction administrative, visant à annuler un permis de construire pour motif non susceptible de régularisation.

3°) Les sanctions fiscales : l'administration peut demander le paiement des taxes et redevances majorées des pénalités de retard, indépendamment du caractère licite ou non d'une construction. Sauf exception, le droit de reprise de l'administration s'exerce pendant 6 ans.

4°) Les sanctions administratives :

- impossibilité de raccordement : les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire ou déclaration préalable conformément aux dispositions des articles L.421-1 à L.421-4 ou L.510-1, ne peuvent être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu de ces dispositions.

- obligation de régulariser à l'occasion d'un nouveau permis : dès lors qu'un permis est demandé sur une construction existante irrégulière, le nouveau permis ne pourra être délivré que si la situation actuelle est régularisée, c'est-à-dire si la demande d'autorisation porte sur l'ensemble de la construction. Si cette régularisation n'est plus possible compte tenu des règles applicables au moment où elle est sollicitée, cela peut conduire à geler les droits à construire se trouvant sur le bien en les rendant en pratiques inutilisables, ou à rendre très difficile tout projet de réaménagement du bien en empêchant les travaux de modifications.

- impossibilité de se prévaloir du droit de reconstruction à l'identique en cas de sinistre (article L.111-15 du Code de l'urbanisme).

2310

LG

CT

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

Servitudes - L'acquéreur profitera des servitudes actives et supportera celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant ledit immeuble, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le vendeur. A cet égard, le vendeur déclare que ledit immeuble n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

Impôts et autres charges - L'acquéreur paiera, à compter de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et charges de toute nature, assis ou à asséoir sur ledit immeuble.

A ce sujet, il est ici précisé que le prorata de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères sera réglé par l'acquéreur au jour de la réitération des présentes, par acte authentique, à titre forfaitaire et définitif, au vu du dernier avis émis.

En outre, il est ici rappelé que la taxe d'habitation de l'année en cours incombe en totalité à l'occupant de l'immeuble au premier janvier.

D'un commun accord entre les soussignés, l'acquéreur s'engage à rembourser le prorata de taxe foncière, dans l'hypothèse d'un retard de réitération des présentes de son chef, par rapport à la date butoir convenue, à compter de cette dernière date et non au jour de la réitération authentique.

Contrats d'abonnement - Assurances - Il continuera, à compter de la même date, tous contrats d'abonnement pour la distribution de l'eau, du gaz et de l'électricité.

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

Il fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation du contrat d'assurance-incendie souscrit par le vendeur et qui lui a été remis.

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

L'acquéreur donne mandat au vendeur, qui accepte, de résilier le contrat d'assurance-incendie à compter du jour de la signature de l'acte authentique.

Mobilier - Au sujet des biens mobiliers, les parties reconnaissent et affirment que ces biens mobiliers sont dissociables de ceux faisant l'objet principal de la vente et ne peuvent être assimilés à des immeubles par destination.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire susnommé des conséquences d'une affirmation inexacte à cet égard.

Par ailleurs, il est formellement convenu entre les parties que ces mêmes

BD

LG

CT

biens meubles et objets mobiliers, et notamment l'électro-ménager, s'il en existe, sont vendus dans leur état actuel ; l'acquéreur faisant son affaire personnelle de tous vices et (ou) autres défauts de fonctionnement pouvant les affecter et s'interdisant tout recours vis-à-vis du vendeur pour quelque cause que ce soit.

Frais - Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge de l'acquéreur. **L'acquéreur verse ce jour, au titre des frais de cette promesse, la somme de TROIS CENTS SOIXANTE EUROS (360,00€) TTC au titre d'honoraire des présentes en tant que prestation détachable de la réitération par acte authentique.**

Il autorise d'ores et déjà le notaire rédacteur des présentes à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes, sans même attendre la réalisation de la condition suspensive d'obtention par lui de son financement.

Cette rémunération comprend l'analyse des documents (titre de propriété, pré-état daté, carnet d'entretien, diagnostics, Procès-verbaux d'assemblées...) la rédaction de l'acte, la tenue du rendez-vous, les diverses démarches préalables et postérieures à cette cession.

Cependant, dans l'hypothèse où l'acquéreur exercerait son droit de rétractation, ladite somme lui serait intégralement restituée.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

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

Par ailleurs, le propriétaire déclare n'avoir reçu de la part du préfet du département, dans le cadre des dispositions des articles L.1334-1 et L.1334-2 du Code de la santé publique, aucune notification tendant à l'établissement d'un diagnostic de l'immeuble en vue de déterminer la présence de revêtement contenant du plomb, aucune invitation à prendre des mesures appropriées afin de réduire le risque d'exposition au plomb ni aucune notification d'intention de faire exécuter les travaux nécessaires à la suppression de ce risque.

Les parties reconnaissent avoir été informées de la teneur des dispositions des articles L.1334-1 et suivants du Code de la santé publique, relatifs à la lutte contre le saturnisme.

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

Conformément aux dispositions de l'article R.1334-15 du Code de la santé publique, le propriétaire a produit un état précisant **l'absence de matériaux et**

AD

LG

CT

produits des listes A et B contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 dudit code, lequel état est demeuré ci-annexé.

Cet état a été établi le 5 novembre 2021, par la société SOLUTION DIAGNOSTIC IMMOBILIER, contrôleur technique ou technicien de la construction répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

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

Termites - L'immeuble objet des présentes est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L.133-5 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites ou autres insectes xylophages.

En application de l'article L.133-6 du Code de la construction et de l'habitation, un état relatif à la présence de termites établi le 5 novembre 2021 par la société SOLUTION DIAGNOSTIC IMMOBILIER, contrôleur technique agréé au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation ou technicien de la construction qualifié, en cours de validité et ne révélant la **présence d'aucun termite dans l'immeuble** est demeuré ci-annexé.

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

Etat de l'installation intérieure de gaz - L'immeuble comporte une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans et entre dans le champ d'application de l'article L. 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020.

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

Cet état a été établi, le 5 novembre 2021, par la société SOLUTION DIAGNOSTIC IMMOBILIER, répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation et de ses textes d'application.

De cet état, il résulte les éléments suivants :

L'installation ne comporte aucune anomalie.

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

Conformément aux dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 dudit code, le

DD

LG

CT

propriétaire a produit un état de cette installation intérieure d'électricité en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, lequel état est demeuré ci-annexé.

Cet état a été établi, le 5 novembre 2021, par la société SOLUTION DIAGNOSTIC IMMOBILIER, répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation et de ses textes d'application.

De cet état, il résulte les éléments suivants :

L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie et ne fait pas l'objet de constatations diverses.

Diagnostic de performance énergétique - L'immeuble entre dans le champ d'application des articles L. 126-26 et suivants dans leur rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 et de la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, et R. 126-15 et suivants du Code de la construction et de l'habitation issue du décret n° 2021-872 du 30 juin 2021, relatifs au diagnostic de performance énergétique.

Conformément à ces dispositions, le vendeur a produit un diagnostic de performance énergétique établi le 5 novembre 2021, par la société SOLUTION DIAGNOSTIC IMMOBILIER, remplissant les conditions définies à l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation, lequel est demeuré ci-annexé. Le numéro d'enregistrement de ce DPE à l'ADEME est le suivant : non défini.

Il ressort de ce diagnostic que :

- L'échelle des **consommations énergétiques** classe les immeubles de "A" (peu énergivore) à "G" (fortement énergivore). **Les biens vendus sont en catégorie "C"**.

- L'échelle des émissions de **gaz à effet de serre** classe les immeubles de "A" (faibles émissions) à "G" (fortes émissions). **Les biens vendus sont en catégorie "A"**.

- L'échelle de **performance de l'isolation** du logement est réparti en quatre niveaux (insuffisant, moyen, bon, très bon). **Les biens vendus sont en catégorie "moyen"**.

Conformément à l'article L. 126-26 précité, ledit diagnostic comporte une information sur les caractéristiques du logement, sur le descriptif des équipements (notamment en ce qui concerne les équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement), sur les conditions d'aération et de ventilation, ainsi que des recommandations destinées à améliorer ces performances et le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic.

Il ressort du diagnostic susrelaté que l'immeuble vendu a une classification au sens de l'article L. 173-1-1 du Code de la construction et de l'habitation qui a entraîné l'établissement d'un audit énergétique tel que prévu par l'article L. 126-28-1 du Code précité. Cet audit énergétique formule notamment des propositions de travaux, compatibles avec les servitudes prévues par le code du patrimoine et présentant un coût qui n'est pas disproportionné par rapport à la valeur du bien. Ces propositions présentent un parcours de travaux cohérent par étapes pour atteindre une

BB

LG

CT

rénovation énergétique performante au sens du 17° bis de l'article L. 111-1 du Code de la construction et de l'habitation.

L'acquéreur reconnaît avoir obtenu toutes informations sur le diagnostic et l'audit.

Il déclare en outre être informé, qu'en vertu des dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du vendeur des recommandations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, seules les informations étant opposables au vendeur.

Dès lors, toute erreur ou manquement relevé dans ce diagnostic pourra engager la responsabilité du propriétaire. Par suite, si les estimations du diagnostic ne correspondent pas aux montants des factures énergétiques réellement payées, le propriétaire pourra se retourner vers l'entreprise ayant réalisé le diagnostic de performance énergétique.

A titre d'information complémentaire, est ici littéralement reproduit l'article R. 126-16 du Code de la construction et de l'habitation, issu du décret n° 2021-872 du 30 juin 2021 :

"Le diagnostic de performance énergétique comprend :

a) Les caractéristiques pertinentes du bâtiment ou de la partie de bâtiment et un descriptif de ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation et, dans certains types de bâtiments, de l'éclairage intégré des locaux en indiquant, pour chaque catégorie d'équipements, les conditions de leur utilisation et de leur gestion ayant des incidences sur les consommations énergétiques ;

b) L'indication, pour chaque catégorie d'équipements, de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée selon une méthode de calcul conventionnel ainsi qu'une évaluation des dépenses annuelles résultant de ces consommations ;

c) L'évaluation de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre liée à la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée ;

d) Une information sur les énergies d'origine renouvelable produites par les équipements installés à demeure et utilisées dans le bâtiment ou partie de bâtiment en cause ;

e) Le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en application d'une échelle de référence, prenant en compte la zone climatique et l'altitude, établie en fonction de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée, pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, rapportée à la surface du bâtiment ou de la partie du bâtiment ;

f) Le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en application d'une échelle de référence, prenant en compte la zone climatique et l'altitude, établie en fonction de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre, pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, rapportée à la surface du bâtiment ou de la partie du bâtiment ;

g) Des recommandations visant à améliorer la performance énergétique, sans augmenter la quantité d'émission de gaz à effet de serre liée à la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée, du bâtiment ou de la partie de bâtiment,

DD

LG

CT

accompagnées d'une évaluation de leur coût et de leur efficacité ;

h) *Le cas échéant, le dernier document en date mentionné à l'article R. 224-33 ou R. 224-41-8 du code de l'environnement ;*

i) *Des éléments d'appréciation sur la capacité du bâtiment ou de la partie de bâtiment à assurer un confort thermique en période estivale."*

Risques naturels, miniers et technologiques - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, il est ici précisé que l'immeuble est situé dans une zone :

- de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.
- à potentiel radon définie par voie réglementaire.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département des Pyrénées Atlantiques le 9 mars 2011 et mis à jour le 24 octobre 2019 sous le numéro 20110660028.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 4 du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques établi par le vendeur, le 15 novembre 2021, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

De cet état, il résulte ce qui suit :

SISMICITÉ MOYENNE

L'acquéreur reconnaît être informé des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes **et le vendeur confirme que l'immeuble a été édifié dans le respect des normes parasismiques.**

Radon - L'article L.125-5 du Code de l'environnement créé par l'ordonnance du 10 février 2016 rend obligatoire la délivrance d'une information relative au radon à l'occasion de la vente d'un bien immobilier situé dans une "zone à potentiel radon" depuis le 1^{er} juillet 2017.

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

AD

LG

ET

habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

Selon la cartographie du potentiel radon des formations géologiques établie par l'IRSN, **la commune est classée en potentiel de catégorie 2.**

Une copie de cette cartographie et de la définition des trois catégories est annexée.

Absence de secteur d'information sur les sols - Le terrain **n'est pas situé** dans un secteur d'information sur les sols, ainsi qu'il résulte du rapport géorisques demeurant ci-annexé.

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Secteur de cavités souterraines - L'immeuble **n'est pas situé** dans un secteur de cavités souterraines tel que mentionné dans l'état des risques naturels et technologiques sus visé.

Situation de la commune au regard du retrait - gonflement d'argile - Au vu des informations mises à sa disposition par le préfet du Département, il résulte que l'immeuble est concerné par la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département des Pyrénées-Atlantiques, établie par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

Cette cartographie est demeurée ci-annexée, ALÉA MOYEN.

Un guide de recommandations destiné à prévenir dans l'habitation individuelle des désordres consécutifs à la réalisation de l'aléa est disponible en mairie où l'acquéreur pourra en prendre connaissance.

Assainissement - Eaux usées - Le vendeur déclare que l'immeuble vendu n'est pas situé dans une zone où existe un réseau public de collecte des eaux usées et qu'il dispose d'une installation d'assainissement individuel.

Un diagnostic assainissement a été réalisé le 9 décembre 2021, soit depuis moins de trois ans, par le SPANC.

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L.1331-11-1 du Code de la santé publique, l'installation a fait l'objet d'un contrôle de la part de ce service consistant en une vérification du fonctionnement et de l'entretien de celle-ci.

Une copie du diagnostic est demeurée annexée aux présentes. Ce dernier préconisait la réalisation de travaux pour mettre l'installation en conformité avec la réglementation en vigueur.

En effet, les conclusions du diagnostic étaient les suivantes :

Installation non conforme, nécessitant des travaux obligatoires.

Dans le cadre d'une vente, au plus tard dans un délai d'un an après signature de l'acte de vente.

AD

LG

CT

TRAVAUX OBLIGATOIRES

Déconnecter les eaux pluviales des eaux usées

Mettre en place un regard de répartition des tranchées ainsi que des ventilations, permettant de déterminer le linéaire et l'état du système de traitement.

RECOMMANDATIONS

Mettre en place un système de ventilation complet.

Ces travaux n'ont pas été effectués par le vendeur.

L'acquéreur accepte de procéder aux travaux de mise en conformité dans le délai d'un an prescrit par l'article L.271- 4 II alinéa 3 du Code de la construction et de l'habitation.

Il reconnaît avoir été informé que la commune peut, après mise en demeure préalable, procéder d'office, aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables, conformément à l'article L.1331-6 du Code de la santé publique.

Enfin, le vendeur déclare avoir assuré l'entretien régulier de l'installation et en avoir fait réaliser la vidange périodique par une personne agréée, conformément à la réglementation en vigueur.

Il déclare avoir fait effectuer la vidange pour la dernière fois le 15 janvier 2021, par la société STI Stéphane CAZET, dont la facture demeure ci-annexée, de sorte qu'il respecte les prescriptions de l'article 15 de l'arrêté du 7 septembre 2009.

L'acquéreur dispense le vendeur de réitérer une telle vidange avant la réitération des présentes.

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

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

Plan d'exposition au bruit des aérodromes - Il est ici précisé que les biens objet des présentes ne se trouvent pas situés dans une zone d'exposition au bruit d'un plan d'exposition au bruit des aérodromes tel que défini par l'article L.112-6 du Code de l'urbanisme.

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

DD

LG

CT

Appareil de chauffage au bois – L'immeuble, situé dans une commune relevant de l'article L. 222-4 du Code de l'environnement et équipé d'un appareil de chauffage au bois, entre dans le champ d'application de l'article L. 222-6-1 du code précité imposant la production d'un certificat de conformité de l'appareil de chauffage au bois.

Le propriétaire déclare ne pas avoir fait établir un tel certificat.

Le notaire a attiré tout particulièrement l'attention de ce dernier sur la nécessité de faire établir un diagnostic conforme à la législation actuellement en vigueur, afin de pouvoir s'affranchir de son obligation d'information vis-à-vis de l'acquéreur, et s'exonérer de toute garantie des vices cachés à ce titre.

L'acquéreur reconnaît être parfaitement informé des conséquences de l'absence de ce certificat et déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

Le vendeur s'engage cependant à faire procéder au ramonage dudit poêle à bois et à son conduit par un professionnel avant la réitération par acte authentique et à en justifier (attestation de ramonage et/ou facture du professionnel).

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

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

Immeuble situé à proximité d'une installation classée - L'immeuble n'est pas situé à proximité d'une installation classée.

Information complémentaire relative à la pollution des sols - Le notaire a également informé les parties des dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement ci-après littéralement reproduit :

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

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat ou, à défaut, l'usage envisagé au sens de l'article L. 556-1 A, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par

DD

LG

CT

rapport au prix de vente. La réhabilitation du terrain s'entend au sens du même article L. 556-1 A.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. »

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

- qu'il n'existe pas sur la commune dans laquelle est situé l'immeuble, d'installations soumises à autorisation ou à enregistrement, au titre de l'article L.514-20 du Code de l'environnement.

- qu'il n'existe pas, à proximité de l'immeuble, de sites répertoriés comme supportant ou ayant supporté une activité pouvant avoir entraîné un risque de pollution des sols.

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

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

A ce sujet, le propriétaire déclare que les biens et droits immobiliers objet des présentes sont actuellement équipés d'au moins un détecteur de fumée en bon état de fonctionnement, conformément à la législation ci-dessus énoncée.

Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 2 - L'immeuble vendu est compris dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF).

L'acquéreur déclare être informé que ces zones sont des inventaires de territoires présentant un intérêt écologique, établis sur la base d'une connaissance scientifique, devant permettre aux collectivités locales de tenir compte de la valeur de leur patrimoine naturel dans l'élaboration de leurs documents d'urbanisme, les aménageurs devant les retenir dans leur étude d'impact.

WJ

LG

CT

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes conventions sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

1°) Dans l'intérêt de l'acquéreur :

- Que les époux acquéreurs soient tous deux encore en vie au jour prévu pour la régularisation de l'acte authentique de vente.

- Que les dispositions d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique résultant soit d'un certificat d'urbanisme soit d'une note d'urbanisme, soit encore d'un certificat d'alignement ou de tout autre document d'urbanisme ne portent pas atteinte à l'intégrité de l'immeuble vendu, n'en déprécient pas la valeur, ne mettent pas en cause à plus ou moins long terme, même partiellement, le droit de propriété et de jouissance de l'acquéreur ou ne le rendent pas impropre à la destination que l'acquéreur envisage de donner à l'immeuble, *à savoir : MAISON D'HABITATION*

- Que les droits de préemption dont l'immeuble peut faire l'objet, ne soient pas exercés par leurs titulaires respectifs.

En cas d'exercice du droit de préemption sur tout ou partie dudit immeuble, la présente convention sera considérée comme caduque, sans indemnité de part ni d'autre.

Il est convenu entre les parties que la saisie, par un titulaire de droit de préemption, d'une juridiction aux fins de modification des conditions de la vente sera considérée comme entraînant la non-réalisation de la condition suspensive, au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption ;

Dans le seul but d'établir la déclaration d'intention d'aliéner, le vendeur déclare que le bien vendu comporte 2 niveaux, que sa surface habitable est d'environ 149 m².

Le vendeur, Conseiller Municipal, déclare pouvoir obtenir une réponse expresse à la déclaration d'intention d'aliéner relative au droit de préemption urbain qui sera adressée à la Mairie par le notaire rédacteur, (obligation de moyen et non obligation de résultat) et ce, afin d'anticiper la notification postérieure auprès de la SAFER.

- Que les droits de préemption dont l'immeuble peut faire l'objet ne soient pas exercés par leurs titulaires respectifs et spécialement par la S.A.F.E.R. En vue de la notification à faire auprès de cet organisme, les parties font les déclarations suivantes : *Maison d'habitation avec jardin n'ayant jamais eu vocation agricole.*

- *Parcelle E 370 en zone UBr ;*

- *Parcelle E 1106 en partie en zone UBr (DPU) et en partie en zone N ;*

- *Parcelle E 1107 en partie en zone UBr et en partie en zone N.*

En outre, les parties donnent tous pouvoirs au notaire susnommé pour procéder à cette notification.

BD

LG

CT

- Que les titres de propriété antérieurs ne révèlent aucune servitude susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance de l'acquéreur.
- Que le vendeur justifie d'une origine de propriété trentenaire et régulière.
- Que les états délivrés en vue de la réalisation de la vente ne révèlent pas d'obstacle à celle-ci ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital et intérêts et accessoires, ne pourrait être remboursé à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient de procéder à la purge.

Ces conditions suspensives sont stipulées dans l'intérêt exclusif de l'acquéreur. En conséquence, en cas de non-réalisation d'une seule d'entre elles, au jour fixé pour la réalisation de l'acte authentique de vente, il aura seul qualité pour s'en prévaloir et, s'il le désire, se trouver délié de tout engagement. Dans cette hypothèse, la présente convention sera considérée comme nulle et non avenue, sans indemnité de part ni d'autre, et la somme versée lui sera restituée purement et simplement.

2°) Dans l'intérêt du vendeur :

La perfection de la vente et le transfert de propriété sont subordonnés à la signature de l'acte authentique, avec le paiement du prix et des frais.

3°) Protection de l'emprunteur immobilier :

L'acquéreur déclare qu'il paiera le prix de la vente avec l'aide d'un ou plusieurs prêts présentant les caractéristiques suivantes :

Etablissement(s) financier(s) sollicité(s) : tous organismes bancaires

Montant du/des prêts : 231.800,00 € pour le prêt relais et un prêt complémentaire de 108.947,00 € soit un total de 340.747,00 €

Taux d'intérêt maximum : 1,15 % hors assurances

Durée maximale du prêt complémentaire : 20 ans

L'acquéreur s'oblige à déposer ses demandes de prêt d'ici le 21 janvier 2022 et à en justifier aussitôt au Notaire désigné pour la rédaction de l'acte en lui en adressant le double.

Par suite, et conformément aux dispositions des articles L.311-1 et suivants du Code de la consommation, la présente convention est soumise à la condition suspensive d'obtention de ces prêts, aux conditions ci-dessus, d'ici le 21 février 2022 et selon les modalités ci-après définies, faute de quoi la condition suspensive sera considérée comme non réalisée.

Le ou les prêts seront considérés comme obtenus par la réception par l'acquéreur des offres de prêts établies conformément aux dispositions des articles L.313-24 et suivants du Code de la consommation et répondant aux conditions ci-dessus, et l'agrément par l'assureur du ou des emprunteurs aux contrats obligatoires d'assurances collectives liées à ces prêts.

DD

LG

CT

Il s'oblige également à notifier audit notaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre récépissé, au plus tard le 21 février 2022, les offres à lui faites ou le refus opposé aux demandes de prêt.

Passé ce délai sans que le notaire ait reçu cette notification, la condition suspensive sera réputée non réalisée à l'égard du vendeur et celui-ci délié de tout engagement, si bon lui semble.

Toutefois, pour pouvoir se prévaloir du défaut de réalisation de la présente condition suspensive, l'acquéreur s'engage à solliciter un autre établissement bancaire ou financier, en cas de refus d'octroi de prêt par celui auquel il se sera adressé en premier lieu, afin de pouvoir fournir au notaire chargé de la régularisation de l'acte de vente, dans le délai visé ci-dessus, deux attestations bancaires de refus de prêt.

Chacune des parties reprendra alors sa pleine et entière liberté, sans indemnité de part ni d'autre et les sommes versées par le souscripteur lui seront immédiatement restituées sans qu'il puisse prétendre à des intérêts.

Si l'acquéreur veut renoncer à la condition suspensive ci-dessus stipulée, il devra notifier au notaire désigné pour la rédaction de l'acte, dans les formes et délais sus-indiqués, qu'il dispose désormais des sommes nécessaires pour payer le prix sans l'aide d'un prêt.

L'acquéreur déclare être spécialement informé qu'en application des dispositions de l'article 1304-3 alinéa 1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, la condition suspensive sera réputée réalisée si le défaut d'obtention du ou des prêts lui était imputable, et notamment s'il a négligé d'en faire la demande ou de donner les justifications utiles.

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, l'obtention du ou des prêts dont il vient d'être parlé, est une condition suspensive du présent contrat.

Si dans le délai convenu, ce financement n'est pas obtenu sans qu'il y ait faute de l'acquéreur, les présentes seront nulles et non avenues, et toutes les sommes versées par ce dernier à titre d'acompte, devront lui être restituées aussitôt qu'il aura justifié du refus qui lui aura été notifié par le ou les organismes financiers.

Si, au contraire, ce financement n'est pas obtenu dans le délai imparti par suite d'une carence quelconque de l'acquéreur, le vendeur se réserve de poursuivre l'acquéreur fautif en vue de l'obtention de dommages-intérêts.

FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

TABLEAU RECAPITULATIF DU FINANCEMENT DE L'ACQUISITION	
COUT TOTAL D'ACQUISITION	
Prix de vente	310.000,00 €
Provision sur frais d'acte de vente	23.150,00 €
Provision sur frais relatif au(x) prêt(s) (*)	mémoire

DD

LG

CT

Frais rédaction SSP	360,00 €
Travaux	6.490,00 €
Frais divers (courtier, frais prêts banque etc...)	15.747,00 €
Montant total de l'acquisition	<u>355.747,00 €</u>
FINANCEMENT	
Prêt(s) bancaire(s) (prêt relais + prêt complémentaire)	340.747,00 €
Deniers personnels ou assimilés	15.000,00 €
Total égal au montant de la somme à financer	355.747,00 €

(*) A ce sujet il est précisé que le montant des frais du ou des prêts ne pourra être déterminé qu'en fonction du type de prêt et des garanties exigées par la banque (PPD et/ou HC).

DEPOT DE GARANTIE

A l'appui de son engagement, l'acquéreur s'oblige à verser, au plus tard dans les **HUIT** jours des présentes, en la comptabilité du notaire chargé d'établir l'acte authentique de vente, la somme non productrice d'intérêts de **QUINZE MILLE EUROS (15.000,00 €)**, à titre de dépôt de garantie.

A défaut de versement de cette somme à la date convenue, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues, si bon semble au vendeur, sans qu'aucune formalité ni notification préalable à l'acquéreur ne soit nécessaire.

Pour le cas où l'acquéreur userait de la faculté de rétractation dont il est parlé ci-dessus, le dépôt de garantie lui serait restitué sans intérêt dans le délai de 21 jours prévu par la loi, et le séquestre sera valablement déchargé de sa mission par l'envoi de cette somme.

Avec l'accord des parties, cette somme sera versée entre les mains de Madame Laurence LAFFARGUE, comptable de l'étude de Maître LOUCHARD, à ce intervenant, qui en est constitué séquestre et qui accepte.

Le séquestre ci-dessus désigné, conservera cette somme pour la remettre soit au vendeur, soit à l'acquéreur, selon les hypothèses ci-dessous envisagées.

En cas de réalisation de l'acte de vente, ladite somme s'imputera sur le prix et les frais de l'acte dus par l'acquéreur.

A l'inverse, l'acquéreur ne pourra recouvrer la somme versée à titre de dépôt de garantie que s'il justifie de la non-réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-dessus énoncées.

Il devra alors apporter la preuve que cette défaillance ne provient ni de son fait, ni de sa négligence. Dans le cas contraire, cette somme restera acquise de plein droit au vendeur par application et à due concurrence de la clause pénale ci-dessous stipulée.

L'acquéreur autorise d'ores et déjà le séquestre à se libérer de cette somme entre les mains du vendeur, dans les conditions ci-dessus, dès constatation de son manquement aux obligations résultant des présentes.

La remise des fonds réalisée dans ces conditions emportera déchargera automatique de sa mission.

Enfin, le séquestre est dès à présent autorisé par les parties à consigner la

DD

LG

CT

somme représentant le dépôt de garantie auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de désaccord entre elles sur le versement ou le remboursement de cette somme.

Le présent versement ne pourra en aucun cas être considéré comme un versement d'arrhes tel que prévu à l'article 1590 du Code civil permettant aux parties de se délier de leur engagement.

CLAUSE PENALE

Au cas où l'une quelconque des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie à titre de pénalité conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil (anciens articles 1152 et 1226), une somme de TRENTE ET UN MILLE EUROS (31.000,00 €).

En outre, et pour le cas où les honoraires dus à l'agence immobilière ayant négocié cette transaction resteraient à la charge de la partie non défaillante aux termes du mandat visé ci-après, les parties conviennent que le montant de la clause pénale ci-dessus déterminé serait alors automatiquement augmenté du montant TTC de cette commission, soit une somme totale due au titre de la clause pénale de QUARANTE-SIX MILLE EUROS (46.000,00 €).

Le tout, sans que cette stipulation puisse nuire en aucune façon au droit de la partie non défaillante de poursuivre judiciairement la réalisation de la cession et de réclamer tous autres dommages-intérêts auxquels elle pourrait prétendre.

RESILIATION AMIABLE

Si, par suite d'un accord amiable, les parties convenaient de résilier purement et simplement le présent acte, il sera dû en tout état de cause au notaire susnommé à raison des conseils, des démarches et des formalités effectuées, des honoraires d'un montant de TROIS CENT SOIXANTE EUROS (360,00 €) taxe sur la valeur ajoutée incluse, outre le remboursement des débours exposés pour la demande des pièces administratives. Il en sera de même en cas d'exercice d'un droit de préemption par son titulaire.

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU COMPROMIS

Si pendant la durée de validité du présent compromis, un sinistre affectait l'immeuble en faisant l'objet, notamment par incendie, dégât des eaux ou acte de vandalisme, et le rendant impropre à sa destination, l'acquéreur aura la possibilité de renoncer purement et simplement au bénéfice du présent compromis. Dans ce cas, il se verra immédiatement remboursé de toute somme versée par lui, le cas échéant, à titre d'acompte ou d'arrhes.

Il pourra néanmoins préférer se prévaloir du bénéfice des présentes qui seraient alors étendues tant à l'immeuble sinistré qu'aux indemnités susceptibles d'être allouées par toutes compagnies d'assurance sans limitation de sommes, fussent-elles même, en cas de destruction totale desdits biens, supérieures au prix convenu dans le présent compromis de vente, l'acquéreur étant alors purement et simplement

DM

LG

CT

subrogé dans les droits et actions du vendeur à l'égard desdites compagnies d'assurances.

MANDAT

Les parties mandatent expressément le ou lesdits notaires susnommés à l'effet de prêter leurs concours à la vente au sens de l'article L.271-2 du Code de la construction et de l'habitation. En conséquence, mandat leur est donné à l'effet :

De procéder à la notification des présentes conformément aux dispositions prévues à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

De requérir l'ensemble des pièces et documents, et procéder à toutes notifications utiles et nécessaires à la réalisation de l'acte de vente, notamment aux titulaires de tout droit de préemption.

FACULTE DE RETRACTATION

Les dispositions de l'article L.271-1 alinéas 1 et 2 du Code de la construction et de l'habitation instituant une faculté de rétractation au profit de l'acquéreur sont ci-après littéralement rapportées :

"Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes".

Par ailleurs, conformément à l'article D.271-6 du même code, sont ci-après littéralement rapportées les dispositions de l'article L.271-2 du Code de la construction et de l'habitation :

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

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement

DD

LG

CT

des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

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

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

L'acquéreur déclare avoir été informé que la faculté de rétractation dont il dispose pourra être exercée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire expéditeur de la notification, ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.

En cas de rétractation dans le délai précité, le présent contrat sera caduc et ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle. Cette rétractation aura un caractère définitif, quand bien même le délai de dix jours ne serait pas expiré, lorsqu'elle sera exercée.

En cas de pluralité d'acquéreurs, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement la caducité des présentes.

En outre, il est ici précisé qu'en application des dispositions de l'article L.271-2 du Code de la construction et de l'habitation, l'acquéreur ne peut effectuer aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit, avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires.

Cependant, le présent contrat étant conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, l'acquéreur pourra effectuer un versement entre les mains du notaire chargé de la régularisation des présentes par acte authentique. Si l'acquéreur décidait d'exercer sa faculté de rétractation, les fonds versés lui seraient restitués dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

L'acquéreur déclare :

- avoir parfaite connaissance de ces dispositions,
- être spécialement informé qu'une copie des présentes lui sera notifiée par lettre électronique avec demande d'avis de réception électronique par les soins du notaire susnommé,
- et que le délai de dix jours ne commencera à courir qu'à compter du lendemain de la première présentation de ladite lettre, étant précisé que s'agissant d'un envoi par lettre recommandée électronique, le délai commencera à courir à compter du lendemain de la date d'envoi inscrite sur la preuve de dépôt et d'envoi.

Cette faculté de rétractation doit être exercée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.

L'acquéreur déclare en outre avoir parfaite connaissance qu'une fois exercée cette faculté de rétractation, elle sera considérée comme définitive, quand bien même

DD

LG

CT

le délai de dix jours ne serait pas expiré.

A cet effet, et conformément aux dispositions du I de l'article L.100 du Code des postes et des communications électroniques, l'acquéreur autorise expressément le notaire rédacteur à lui notifier le présent acte par l'envoi d'une lettre recommandée par courrier électronique à l'adresse suivante domidoat@gmail.com qu'il affirme être son adresse personnelle.

L'acquéreur reconnaît être parfaitement informé que l'ordonnance n° 2020-427 du 15 avril 2020 a expressément exclu ce délai du champ d'application de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, et qu'en conséquence, ce délai de dix jours n'est susceptible d'aucune suspension ou interruption.

SOLIDARITE EN CAS DE DECES

En cas de décès du vendeur avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, le présent compromis ne sera pas caduc et ses ayants droit, fussent-ils incapables, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Il en sera de même en cas de disparition dudit vendeur s'agissant d'une personne morale.

En cas de décès de l'acquéreur ou de l'un d'eux, ses héritiers ou ayants droit auront la faculté :

- soit de poursuivre la réalisation de la vente
- soit de se libérer totalement des engagements résultant des présentes sans indemnité. En cas de versement de dépôt de garantie, celui-ci sera purement et simplement restitué.

REALISATION

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par **Maître Thierry LOUCHARD, notaire à GEAUNE, rédacteur des présentes, avec la participation de Maître FOURSANS-BOURDETTE, notaire à PAU**, choisis d'un commun accord entre les parties, dans le délai maximum d'un mois à compter de la réalisation de la dernière des conditions suspensives, sous réserve de l'obtention de tous les documents nécessaires à la rédaction de l'acte.

La signature dudit acte devrait intervenir au plus tard le 31 mars 2022, eu égard à la purge des différents droits de préemption (DPU et SAFER) le vendeur, en sa qualité de Conseiller Municipal, déclarant à nouveau pouvoir obtenir une réponse expresse à la déclaration d'intention d'aliéner du droit de préemption urbain.

INFORMATION DES PARTIES SUR LE RENDEZ-VOUS DE SIGNATURE

Le rédacteur des présentes précise que la date ci-dessus mentionnée au paragraphe "REALISATION" **ne constitue pas la date précise du rendez-vous de signature de l'acte de vente.**

Il appartiendra aux parties de préalablement se rapprocher de leur notaire afin de fixer une date de signature.

Par conséquent, leur attention est attirée sur les risques encourus en prenant des engagements personnels tels que donner congé à son bailleur, réserver définitivement un déménageur, commander des travaux, commander et faire livrer du mobilier etc.

DECLARATIONS FISCALES

Taxe sur la valeur ajoutée - Le vendeur déclare qu'il n'est pas assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts ;

Et que l'immeuble est achevé depuis plus de cinq ans.

En conséquence, la présente mutation **n'entre pas**, conformément aux dispositions de l'article 261 5 2° du Code général des impôts, **dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.**

Base d'imposition - Pour le calcul des droits, la base d'imposition s'élève à la somme de TROIS CENT DIX MILLE EUROS (310.000,00 €) déduction faites de la valeur du mobilier en ce compris ;

Impôt sur la mutation - Les droits seront perçus au taux prévu à l'article 1594 D du Code général des impôts.

Absence de taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles (art.1529 CGI) - La présente mutation **n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1529 du Code général des impôts**, l'immeuble en faisant l'objet étant déjà bâti et ne pouvant constituer un terrain nu rendu constructible du fait de son classement par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible au sens dudit article.

INFORMATION SUR LA PLUS-VALUE DES PARTICULIERS

Le vendeur reconnaît avoir connaissance des dispositions légales relatives aux plus-values immobilières des particuliers, et notamment :

- Que la plus-value éventuelle sera déclarée et liquidée simultanément à la signature de l'acte définitif de vente.

- Que la déclaration de plus-value sera déposée à l'appui de la réquisition de publier l'acte de vente définitif au service de la publicité foncière dont dépend l'immeuble.

- Qu'à cette déclaration sera jointe la somme représentant le montant de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value que le notaire prélèvera sur la partie disponible du prix de vente.

- Qu'au cas où la plus-value éventuelle ne pourrait être intégralement acquittée en raison de créances primant le privilège du trésor, la déclaration de plus-value ainsi que l'impôt sur le revenu dû à ce titre, seront respectivement déposés et versés par le vendeur, dans un délai d'un mois à compter de la date de la vente définitive, au

DD

LG

CT

service des impôts dont relève le domicile de ce dernier ; le tout conformément à l'article 150 VG, II-3° du Code général des impôts.

- Que la plus-value résultant de la présente vente sera taxée au taux forfaitaire prévu par les dispositions de l'article 200 B du Code général des impôts auquel viennent s'ajouter la CSG et autres prélèvements sociaux.

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

Le bien étant la résidence principale des vendeurs, aucune plus-value ne sera due.

OBLIGATIONS DU VENDEUR

Le vendeur oblige, par les présentes, solidairement et indivisiblement entre eux, ses héritiers et ayants cause, fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

Il s'interdit, à compter d'aujourd'hui, tout acte susceptible de porter atteinte au droit de propriété et aux conditions de jouissance promises à l'acquéreur, et s'engage par ailleurs à conserver l'immeuble dans son état actuel.

Il déclare jouir de toute sa capacité civile et avoir la libre disposition de l'immeuble.

Il s'oblige à fournir au notaire chargé de dresser l'acte de vente tous les documents qui lui seront demandés concernant son état civil, sa capacité et ledit immeuble, notamment les titres de propriété, les copies exécutoires ou les originaux des titres locatifs ou d'occupation, et pour les immeubles bâtis, les polices d'assurances contre l'incendie et autres dommages.

Il s'engage à rapporter les mainlevées et certificats de radiation de toutes les inscriptions qui seraient révélées par l'état à requérir sur la publication de la vente au service de la publicité foncière ou du Livre Foncier.

Spécialement entre la date de ce jour et la date de l'entrée en jouissance de l'acquéreur, le vendeur s'engage à maintenir l'immeuble et ses abords dans leur état actuel, à les entretenir raisonnablement, à faire réparer les dégâts éventuels survenus depuis la visite de l'immeuble et à conserver en parfait état de fonctionnement les différents éléments d'équipements, tels que chaudière, chauffe-eau, évier de cuisine, VMC...

Par ailleurs, le vendeur s'engage à laisser dans l'immeuble vendu, sans en changer la consistance, l'ensemble des biens ayant la nature d'immeuble par destination et notamment, sans que cette liste ne soit limitative et sous la réserve que ces biens existent :

- les portails, persiennes et volets, ainsi que leur motorisation,
- les portes et les poignées de porte,
- les éléments de placards (portes, planches, tiroirs, barres de penderie...)
- les moquettes, dessus de radiateurs et supports de tringles à rideaux scellés dans le mur,
- l'équipement sanitaire, l'équipement de chauffage et les convecteurs électriques,
- les abattants de WC,

DN

LG

CT

- l'adoucisseur d'eau,
- les inserts de cheminées et les plaques scellées,
- les antennes de télévision,
- les plantes, fleurs, arbres, arbustes et rosiers, s'il existe un jardin privatif.

Enfin, il est ici précisé que le vendeur devra laisser les fils électriques suffisamment longs et équipés de leurs douilles, laisser les lieux propres et vides de tous encombrants et relever les différents compteurs lors de la prise de possession.

Au surplus, le vendeur s'engage à laisser visiter le bien par l'acquéreur le matin même du jour prévu pour la signature de l'acte authentique de vente.

DECLARATIONS COMPLÉMENTAIRES

Le vendeur déclare :

Qu'il n'a souscrit aucun contrat d'affichage ou de publicité sur l'immeuble vendu.

Qu'il n'a bénéficié d'aucune subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat pour ledit immeuble.

Qu'aucun arrêté de mise en sécurité, de traitement de l'insalubrité, de péril ou péril imminent ne lui a été notifié à ce jour.

Qu'il n'a reçu, à ce jour, aucune notification d'arrêté d'alignement, d'expropriation totale ou partielle de l'immeuble.

Qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée dans le tréfonds de l'immeuble vendu.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, savoir :
Le vendeur et l'acquéreur en leur demeure respective.

TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE

A titre d'information préalable sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles : *"Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen."*

Les parties déclarent en conséquence accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion du contrat, en ce compris, le cas échéant, le consentement à la comparution par visioconférence, leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail) aux adresses suivantes :

Monsieur Luis CERVINO : michel.cervino@gmail.com
Madame Françoise DE RUEDA : f.derueda@gmail.com
Monsieur Dominique DOAT : domidoat@gmail.com
Madame Catherine TISSIER : catherine.tissier64@gmail.com

Chaque partie affirme que cette adresse mail lui est personnelle, qu'elle en

LD

LG

CT

gère l'accès et l'utilisation et assure la confidentialité de ses identifiants d'accès.

En conséquence, elle sera tenue pour auteur et seule responsable de toute action provenant de cette adresse mail et de ses suites, sauf notification préalable de toute perte, usage abusif ou dysfonctionnement de ladite adresse.

DISJONCTION DES PIÈCES JOINTES

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

DECLARATION SUR L'ABSENCE DE PACTE DE PRÉFÉRENCE

A titre d'information complémentaire, sont ici littéralement rappelées les dispositions de l'article 1123 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

« Le pacte de préférence est le contrat par lequel une partie s'engage à proposer prioritairement à son bénéficiaire de traiter avec lui pour le cas où elle déciderait de contracter.

Lorsqu'un contrat est conclu avec un tiers en violation d'un pacte de préférence, le bénéficiaire peut obtenir la réparation du préjudice subi. Lorsque le tiers connaissait l'existence du pacte et l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir, ce dernier peut également agir en nullité ou demander au juge de le substituer au tiers dans le contrat conclu.

Le tiers peut demander par écrit au bénéficiaire de confirmer dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir.

L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec le tiers ou la nullité du contrat. »

A ce sujet, le vendeur ou le cédant déclare ne pas avoir consenti un tel pacte de préférence au bénéfice d'un tiers, antérieurement aux présentes, et pouvant faire obstacle à la présente opération.

DECLARATION SUR L'ABSENCE D'UNE PROMESSE DE VENTE CONSENTIE AU PROFIT D'UN TIERS

Les parties déclarent être parfaitement informées qu'aux termes de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ci-dessous reproduit, le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul.

A ce sujet, le vendeur ou le cédant déclare expressément ne pas avoir consenti de promesse de vente au profit d'un tiers au présent contrat.

Reproduction de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil :

"Le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul."

DD

LG

CT

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

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

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

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

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

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

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

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les parties, par dérogation avec les dispositions de l'article 1195 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, conviennent qu'en cas de changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rendant son exécution excessivement onéreuse pour l'une d'elles, et à défaut d'avoir accepté d'en supporter le risque, celle-ci ne pourra pas demander une renégociation du contrat à son cocontractant.

Toutefois, cette dérogation ne fera pas obstacle à l'application éventuelle des dispositions de l'article 1218 du Code civil aux termes duquel 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. Dans cette hypothèse, 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 du même code.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution

DD

LG

CT

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 délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

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

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

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent engagement exprime l'intégralité du prix convenu, et reconnaissent être informées des sanctions encourues en cas

DD

LG


CT

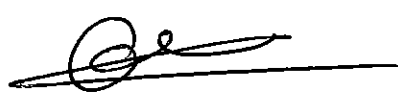


d'inexactitude de cette affirmation.

Fait à GEAUNE.
Le 21 décembre 2021.

Sur 35 pages

En un seul exemplaire, qui, du consentement des parties, restera en la garde et la possession du notaire rédacteur des présentes, conformément au premier alinéa de l'article 1375 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016.

Les parties approuvent : - Renvois : - Mots rayés nuls : - Chiffres rayés nuls : - Lignes entières rayées nulles : - Barres tirées dans les blancs :	Paraphes 
---	---

Paraphes	Nom et qualité	Signatures
LG	Le représentant de Monsieur Luis CERVINO Vendeur	
LG	Le représentant de Madame Françoise DE RUEDA Vendeur	
DN	Monsieur Dominique DOAT Acquéreur	
CT	Madame Catherine TISSIER Acquéreur	