

Réf : A 2021 00708 / TD/MB/MD

PARTIE NORMALISEE

L'AN DEUX MIL VINGT-DEUX

Le QUATRE MARS

Maître Thomas DAUVER Notaire soussigné, membre de la SELARL dénommée "Thomas DAUVER et Stéphanie JOUAND-PUCELLE, Notaires Associés" titulaire d'un Office Notarial à GENNES-VAL-DE-LOIRE 49350, commune déléguée des ROSIERS SUR LOIRE, 46, route d'Angers

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

VENTE D'IMMEUBLE

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Vendeur

Madame Francette Christiane, Marthe MARILLAUD, retraitée, demeurant à VIC EN BIGORRE (65500), 9 route de Rabastens , lieudit Le Ranch.

Née à LES ROSIERS-SUR-LOIRE (49350), le 12 juillet 1943.

Epouse en premières noces de Monsieur Javier DE HARO VAZQUEZ.

Monsieur et Madame DE HARO VAZQUEZ mariés à la Mairie de L'ILE BOUCHARD (37220), le 08 novembre 1976, 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.

De nationalité française.

Résidant en France.

**Ci-après dénommé(e) "LE VENDEUR"
D'UNE PART**

2) Acquéreur

Monsieur Houssine JOUIRA, conducteur accompagnateur, demeurant à BUROS (64160), 491 chemin de Langles.

Né à PAU (64000), le 07 juillet 1962.

Célibataire.

N'étant pas engagé dans les liens d'un pacte civil de solidarité régi par les articles 515-1 et suivants du Code civil.

De nationalité française.

Résidant en France.

**Ci-après dénommé "L'ACQUEREUR"
D'AUTRE PART**

3) Conjoint du vendeur

Monsieur Javier DE HARO VAZQUEZ, retraité, né à MARIN PONTEVEDRA (ESPAGNE), le 04 mai 1935, époux de Madame Francette MARILLAUD, vendeur, demeurant avec elle.

Intervenant pour donner son consentement à la vente du logement de la famille.

**Ci-après dénommé(e) "LE CONJOINT DU VENDEUR"
ENCORE D'AUTRE PART**

PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le vendeur :

- Madame Francette MARILLAUD est représentée par Mademoiselle Soizique DE HARO, sa fille, demeurant à GENNES-VAL-DE-LOIRE (49350), La Grande Rue, LES ROSIERS SUR LOIRE, ici présente et acceptant, en vertu d'une procuration sous seing privé en date à LES ROSIERS SUR LOIRE, du 21 octobre 2021, dont une copie est demeurée ci-annexée.

- Monsieur Javier DE HARO VAZQUEZ, conjoint du vendeur, est représenté par Mademoiselle Soizique DE HARO, sa fille, susnommée, ici présente et acceptant, en vertu d'une procuration sous seing privé en date à LES ROSIERS SUR LOIRE, du 21 octobre 2021, dont une copie est demeurée ci-annexée.

En ce qui concerne l'acquéreur :

- Monsieur Houssine JOUIRA est représenté par Mademoiselle Manon BILLY, collaboratrice, domiciliée pour ses fonctions en l'étude du notaire soussigné, ici présente et acceptant, en vertu d'une procuration sous seing privé en date à VIC EN BIGORRE, du 25 novembre 2021, dont une copie est demeurée ci-annexée.

TERMINOLOGIE

- Le mot "Vendeur" désigne le ou les "Vendeurs", présents ou représentés. Si le vendeur est une personne morale, le mot "Vendeur" s'applique alors tant à la personne morale elle-même qu'à ses représentants. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le mot "Acquéreur" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. Si l'acquéreur est une personne morale, le mot "Acquéreur" s'applique alors tant à la personne morale elle-même qu'à ses représentants. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Les termes "le bien", "les biens", "les biens et droits immobiliers", "bien vendu", "biens vendus", "immeuble", "immeubles" ou "fractions d'immeuble" seront employés indifféremment pour désigner le ou les biens objets de la présente vente.

- Le mot "ensemble immobilier" désigne l'immeuble soumis au régime de la copropriété dont dépendent les Biens.

- Les mots "biens mobiliers", s'il en existe, désignent les meubles et objets mobiliers objet des présentes.

CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

OBJET DU CONTRAT

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, la pleine propriété des biens dont la désignation suit :

DESIGNATION DES BIENS

VIC EN BIGORRE (Hautes-Pyrénées)

Un ensemble immobilier à usage d'habitation situé à VIC EN BIGORRE (65500), 9 route de Rabastens , lieudit Saubagna, composé :

1/ Un bâtiment principal comprenant :

- au sous-sol : six pièces à usage de remise, débarras, lingerie, atelier et arrière-cuisine ;

- au rez-de-chaussée : cuisine, deux grandes pièces avec véranda, WC, coin douche ;

- au premier étage : un appartement avec séjour, bureau, une chambre, salle de bains, WC et grenier.

2/ Terrain à usage agricole.

Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	ZK	0014	SAUBAGNA	02 ha 00 a 28 ca
Contenance totale				02 ha 00 a 28 ca

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

Précision étant ici faite que le Notaire rédacteur des présentes a établi la désignation qui précède tant d'après le titre de propriété du VENDEUR, ci-après visé au paragraphe « EFFET RELATIF » que d'après les énonciations de toutes les parties, et qu'aucune réserve n'a été faite sur cette désignation.

L'ACQUEREUR déclare dispenser le VENDEUR ainsi que le Notaire rédacteur des présentes de faire plus ample désignation du BIEN et de ses éventuels éléments d'équipements.

Absence de biens mobiliers - Les parties déclarent que la présente vente ne comprend aucun bien meuble ou objet mobilier.

Plan - L'immeuble n'a pas donné lieu à l'établissement d'un plan par un géomètre-expert, mais il figure sous teinte jaune 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.

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.

Quotité des droits concernés - L'immeuble vendu appartient au vendeur seul en pleine propriété.

REFERENCES DE PUBLICITE FONCIERE

Effet relatif - Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Isabella BANDERA, notaire à TARBES, le 21 décembre 2020, publié au service de la publicité foncière de TARBES 1, le 11 janvier 2021 volume 2021P numéro 215.

INTERVENTIONS

Logement de la famille - Monsieur Javier DE HARO VAZQUEZ, époux de Madame Francette MARILLAUD, venderesse, déclare, en application de l'article 215 alinéa 3 du Code civil, consentir à la vente de l'immeuble sus-désigné qui assure le logement de la famille.

CHARGES ET CONDITIONS AYANT UNE INCIDENCE FISCALE

Frais - Tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront payés par l'acquéreur, qui s'y oblige expressément.

Autres charges et conditions - La présente vente a lieu, en outre, aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles qui figureront ci-après, en suite de la partie normalisée.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Transfert de propriété - L'acquéreur aura la propriété de l'immeuble vendu à compter de ce jour ; il en supportera les risques à compter du même jour.

Entrée en jouissance - Le vendeur transmet à l'acquéreur la jouissance de l'immeuble vendu à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, l'immeuble étant libre de toute location et de toute occupation, ainsi que le déclare le vendeur.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **CENT QUINZE MILLE EUROS (115.000,00 €)**.

Ce prix comprend le montant des honoraires de négociation dus par le vendeur à l'agence "ABAFIM", SARL situé à TARBES (65000), 16 avenue de la Marne, en vertu du mandat et de son avenant qu'il lui a donné le 10 août 2021, sous le numéro 24706, s'élevant à la somme de DIX MILLE EUROS (10.000,00 €), toutes taxes comprises.

L'acquéreur a payé ce prix comptant au vendeur qui le reconnaît et lui en consent quittance.

DONT QUITTANCE

Ce paiement a eu lieu à l'instant même, ainsi que le constate la comptabilité du notaire soussigné.

Désistement d'hypothèque légale spéciale et action résolutoire - Par suite du paiement ci-dessus effectué, le vendeur déclare se désister de tous droits d'hypothèque légale spéciale et action résolutoire, en ce qui concerne le mode de paiement du prix, et les charges pouvant résulter du présent contrat et pour quelque cause que ce soit.

Déclaration d'origine des deniers - L'acquéreur déclare que les fonds ayant servi à la présente acquisition lui appartiennent par suite de la vente de sa maison située à BUROS (64160), 491 chemin de Langles.

Perception du prix de vente - L'immeuble vendu étant un bien propre à la venderesse, les fonds représentatifs du prix seront perçus par elle, sans l'intervention de Monsieur.

DECLARATIONS FISCALES

Formalité unique - Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au service de la publicité foncière compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Pouvoirs - Tous pouvoirs nécessaires pour produire au service de la publicité foncière compétent, les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir sont consentis à tout clerc ou collaborateur de l'étude.

Spécialement, en vue du dépôt de la déclaration de plus-value, le vendeur ou son représentant susnommé donne tous pouvoirs à tout clerc ou collaborateur de l'étude qui accepte expressément, à l'effet de signer ladite déclaration, et le cas échéant de verser le montant de l'impôt correspondant, par prélèvement sur le prix de vente, étant précisé que le vendeur demeurera personnellement responsable de l'impôt, et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

Impôt sur la plus-value - Le notaire soussigné a informé le vendeur qu'en vertu des dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts et sauf exonération prévue, une déclaration contenant les éléments servant à la liquidation de la plus-value éventuelle, établie conformément aux dispositions de l'article 150 VG du même code, doit être déposée par ses soins à l'appui de la réquisition de publier ou de la présentation à l'enregistrement, et que le montant de l'impôt sur la plus-value éventuelle sera prélevé sur le prix de cession et acquitté à cette même occasion.

En application de l'article 74 SJ de l'annexe II du Code général des impôts, le vendeur déclare sous sa responsabilité :

Qu'il dépend pour ses déclarations de revenus du Centre des finances publiques de TARBES, 1 boulevard du Maréchal Juin ;

Et que l'immeuble a été acquis par lui moyennant le prix de QUATRE-VINGT-SIX MILLE EUROS (86.000,00 €), suivant acte du 21 décembre 2020, ci-dessus analysé.

Toutefois, le vendeur déclare être **exonéré** de taxation de toute plus-value, les biens vendus constituant à ce jour sa résidence principale, conformément aux dispositions de l'article 150 U II-1° du Code général des impôts.

En conséquence, **aucune déclaration de plus-value ne sera déposée** à l'appui de la formalité, conformément aux dispositions de l'article 150 VG III du Code général des impôts.

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 CENT QUINZE MILLE EUROS (115.000,00 €).

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

Contribution de sécurité immobilière - Pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts au taux de 0,10 %, la base d'imposition s'élève à la somme de CENT QUINZE MILLE EUROS (115.000,00 €).

Montant de la CSI : 115.000,00 € x 0,10 % = 115,00 €

Projet de liquidation des droits

Intitulé	Base	Taux	Montant
Taxe départementale	115.000,00	4,50 %	5.175,00
Frais d'assiette	5.175,00	2,37 %	123,00
Taxe communale	115.000,00	1,20 %	1.380,00
Total			6.678,00

ATTESTATION

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée du présent acte contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication au fichier immobilier des droits réels et à l'assiette de tous impôts, droits et taxes.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

DEUXIEME PARTIE

URBANISME - DROITS DE PREEMPTION

CERTIFICAT D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme numéro CU 065 460 20 H0062, délivré le 19 novembre 2020, au titre de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme est demeuré ci-annexé.

Il en résulte notamment ce qui suit ci-après littéralement rapporté par extrait :

" (...) Article DEUX :

(...) Le terrain est situé dans :

Zone PLU : A (...)

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

PPRI : zone rouge II

Le terrain est susceptible d'être visé par les servitudes suivantes :

EL7 – servitude d'alignement sur voie communale ou départementale

Article TROIS : *Les terrains situés en zones AU et U sont concernés pas un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 23 novembre 2017 au bénéfice de la commune de VIC-EN-BIGORRE. (...)*

Article SIX : *Lors du dépôt d'une déclaration préalable ou une demande de permis, un sursis à statuer pourra être opposé en raison de :*

- *Elaboration PLUI*

Observation et prescriptions particulières :

TVB - trame verte."

Ce document contient également les renseignements suivants :

- les règles d'urbanisme applicables au terrain,
- les limitations administratives au droit de propriété (servitudes d'utilité publique, droit de préemption...),
- la liste des taxes et participations d'urbanisme (taxe d'aménagement, projet urbain partenarial...).

A ce sujet, les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire du caractère informatif du certificat d'urbanisme, et font leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions de celui-ci.

REGLEMENTATION D'URBANISME SPECIFIQUE

Il est ici spécialement précisé que les biens se trouvent actuellement classifiés en zone d'urbanisme agricole, zone « A » au sens de l'article R.151-22 du Code de l'urbanisme.

A ce titre, seules peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les sociétés coopératives agricoles;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements dans des conditions limitativement énumérées par le plan d'occupation de sols ou le plan local d'urbanisme.

Les parties déclarent être parfaitement informées que, dans ces conditions, toute construction nouvelle, transformation ou autre aménagement, pourra faire l'objet d'un refus de la part de la commune, et vouloir faire leur affaire personnelle de cette situation.

CERTIFICAT D'ALIGNEMENT ET DE NUMEROTAGE

Alignement - Par arrêté de voirie portant alignement en date du 3 février 2022, demeuré ci-annexé, la mairie de VIC-EN-BIGORRE, a fait savoir que *"l'alignement de la voie susmentionnée au droit de la propriété est défini par des segments de droites parallèles à l'axe de la chaussée :*

- la limite du domaine public et de la propriété riveraine se situe à 7.74 mètres de l'axe de la chaussée sur une longueur de 116 mètres."

Numérotage - Par lettre en date du 3 février 2022, demeurée ci-annexée, la mairie de VIC-EN-BIGORRE, a fait savoir que l'immeuble porte le numéro 9 de la route de Rabastens.

DROIT(S) DE PREEMPTION

Droit de préemption urbain - La présente mutation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain prévu par les articles L.211-1 et L.213-1 du Code de l'urbanisme.

En effet, l'immeuble est situé sur une portion de territoire où ce droit de préemption n'a pas été institué, ainsi qu'il résulte du certificat d'urbanisme susénoncé.

Société d'aménagement foncier et d'établissement rural - La présente mutation donnant ouverture au droit de préemption institué par l'article L.143-1 du Code rural et de la pêche maritime au profit de la S.A.F.E.R., notification a été faite sous forme électronique dans les conditions prévues aux articles 1366 et 1367 du Code civil avec demande d'avis de réception dont une copie certifiée conforme et l'accusé de réception électronique sont demeurés ci-annexés

La S.A.F.E.R. n'ayant pas notifié sa décision d'acquérir dans le délai de deux mois qui lui est imparti pour prendre position, elle a implicitement renoncé à exercer son droit de préemption.

Droit de préemption du locataire - La présente mutation ne donne pas ouverture au droit de préemption institué en faveur des locataires d'habitation par l'article 15-II alinéa premier de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi n° 2006-685 du 13 juin 2006, l'immeuble étant libre de toute location.

**PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
ET SANTE PUBLIQUE**

Dossier de diagnostic technique - Conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique de l'immeuble comprenant l'ensemble des diagnostics prévus par ledit texte, est demeuré ci-annexé.

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

Information générale sur les documents constituant le dossier de diagnostic technique - En vue d'informer parfaitement les parties, il est ici précisé que le dossier de diagnostic technique comprend, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, huit documents. Toutefois, chacun de ces documents ne doit figurer dans ledit dossier que si sa réglementation propre le nécessite.

Document constituant le dossier de diagnostic technique	Immeuble concerné	Objet du contrôle	Durée de validité
Constat de risque d'exposition au plomb	Immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949	Présence de peinture ou autres revêtements comportant du plomb	Illimitée ou 1 an si constat positif
Etat amiante	Immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, faux-plafonds, canalisations	Illimitée (diagnostic négatif)
Etat du bâtiment relatif à la présence de termites	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Etat de l'installation intérieure de gaz	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Etat des risques et pollutions	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Diagnostic de Performance énergétique (D.P.E)	Immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans (*)
Etat de l'installation Intérieure d' électricité	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Etat de l'installation d' assainissement non collectif	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau collectif d'égout	Entrée en vigueur au 1er janvier 2011	3 ans
Information sur la présence d'un risque de mérule	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti	indéterminée

Zone de bruit	Lorsque le bien est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aérodromes prévu à l'article L. 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	indéterminée
Certificat de conformité du chauffage au bois	Lorsque le bien est situé dans une commune définie à l'article L.222-4 du Code de l'environnement	Immeuble équipé d'un appareil de chauffage au bois	indéterminée

(*) Lorsque les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 1er juillet 2021, leur durée de validité est fixée dans les limites suivantes :

a) Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;

b) Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.

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 vendeur 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 par le notaire soussigné 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.

A titre d'information, il est ici rappelé que l'usage de l'amiante a été totalement interdit en 1997. Toutefois, il est toujours présent dans de très nombreux bâtiments construits avant cette date et les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure anormale ou lors d'interventions dégradant le matériau (perçage, ponçage, découpe, friction...).

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

Les conclusions sont les suivantes :

"1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits contenant de l'amiante sur marquage du matériau:

*Plaques en fibres-ciment (Jardin - Abris) pour lequel il est recommandé de réaliser une action corrective de premier niveau. **

- des matériaux et produits ayant fait l'objet d'analyse, ne contenant pas d'amiante :

Dalles plastiques (Rez de chaussée - Entrée)

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

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

De cet état, il résulte la présence de matériaux et produits contenant de l'amiante mais uniquement de la liste B.

Cet état a été établi le 15 novembre 2021, par la société dénommée Cabinet J.M. BARRAQUE - Expert immobilier (BARRAQUE Diagnostics), situé à TARBES (65000), 31 avenue du Régiment de Bigorre, 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.

L'acquéreur déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation, sans aucun recours contre le vendeur à ce sujet.

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 est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L.131-3 du Code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites ou autres insectes xylophages, lesquels peuvent générer des dégâts en dégradant le bois et dérivés utilisés dans la construction voire même occasionner son effondrement.

En application de l'article L.126-24 du Code de la construction et de l'habitation, un état relatif à la présence de termites établi le 15 novembre 2021 par la société BARRAQUE Diagnostics, susnommée, 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 ce certificat et en posséder une copie.

En outre, le vendeur déclare :

- qu'il n'a pas connaissance de la présence de termites ou autres insectes xylophages dans l'immeuble vendu.

- qu'il n'a reçu, à ce jour, aucune injonction du maire de procéder à la recherche de termites ou autres insectes xylophages et à la réalisation de travaux préventifs ou d'éradication nécessités par la présence de tels insectes.

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

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

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

Cet état a été établi, le 15 novembre 2021, par la société dénommée BARRAQUE Diagnostics, susnommée, répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation et de ses textes d'application.

De cet état, il résulte les éléments suivants :

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

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

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

Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.

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

Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Anomalies relatives aux installations particulières :

Néant."

Informations complémentaires :

"Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité."

Avertissement particulier :

"Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés."

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

Diagnostic de performance énergétique - L'immeuble entre dans le champ d'application des articles L.126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation 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, imposant la délivrance du diagnostic de performance énergétique à l'acquéreur.

Néanmoins, le vendeur disposait d'un diagnostic de performance établi antérieurement au 1^{er} juillet 2021, toujours valable mais incomplet.

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

Par ailleurs, le propriétaire n'ayant pas fourni au diagnostiqueur les relevés de consommation indispensables à l'établissement dudit **diagnostic, un diagnostic de performance énergétique "vierge"** a été établi le 20 mars 2017, par la société dénommée BARRAQUE Diagnostics, susnommée, conformément à la réglementation alors en vigueur, lequel diagnostic est demeuré ci-annexé.

L'acquéreur, parfaitement informé toutefois, qu'en vertu des dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation dans sa version antérieure au 1^{er} juillet 2021, ce diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur indicative, déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation, malgré les mises en gardes répétées du notaire soussigné.

Etat des risques et pollutions en application des articles L.125-5 et suivants du Code de l'environnement - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, il est ici précisé que l'immeuble est situé dans une zone :

- couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.
- de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.
- à potentiel radon en zone 1 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 Hautes-Pyrénées le 17 mars 2017 sous le numéro 65-2017-03-17-006.

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 et pollutions établi, le 12 novembre 2021, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

De cet état, il résulte ce qui suit :

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé relatif aux risques d'inondation.

L'immeuble est situé en zone rouge L1.

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité modérée (zone 3).

L'acquéreur reconnaît avoir été informé, tant par le notaire que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation de l'immeuble et spécialement en ce qui concerne le respect pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, des règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Il reconnaît également avoir parfaitement conscience que les cartes éventuellement annexées ne permettent pas une identification précise et systématique de l'immeuble vendu et que leur interprétation comporte nécessairement des limites.

Radon - Une ordonnance du 10 février 2016 mentionne l'obligation pour le vendeur d'indiquer le risque d'exposition au radon dans l'état des risques naturels, miniers et technologiques à compter du 1er juillet 2017.

L'immeuble se trouve dans une commune en zone à potentiel radon de catégorie 1 telle que déterminée par arrêté préfectoral et ainsi qu'il résulte de la base de données de l'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire (IRSN). Une copie de cette consultation est demeurée ci-annexée.

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches, qui peut s'accumuler dans les espaces clos.

Le radon représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Le radon est classé comme cancérigène.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le vendeur 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 le dossier GEORISQUES demeuré ci-annexé.

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 de Hautes-Pyrénées, établie par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

Cette cartographie est jointe au dossier GEORISQUES.

Il en résulte que l'immeuble est situé dans une zone d'aléa MOYEN au regard des retraits-gonflements des argiles.

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 - Concernant l'évacuation des eaux usées, il est ici précisé que l'immeuble est situé dans une commune dotée d'un réseau d'assainissement collectif au sens de l'article L.1331-1 du Code de la santé publique mais que la rue dans laquelle se situe l'immeuble n'est pas raccordable audit réseau. Néanmoins, l'immeuble est desservi par une installation d'assainissement individuel.

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

Ce rapport de visite a été établi par le service public d'assainissement non collectif de la Communauté de Communes Adour Madiran, Val d'Adour Environnement, en date du 12 mars 2020 duquel il résulte :

"Installation incomplète.

Installation présentant des défauts d'entretien ou une usure de l'un de ses éléments constitutifs.

L'installation d'assainissement non collectif ne possède pas de filière de traitement afin de traiter l'ensemble des eaux usées, elle est donc dépourvue d'un traitement réglementaire. A la sortie d'un dispositif de prétraitement (fosse septique, fosse toutes eaux ou bac à graisses), l'effluent n'est pas épuré. Il est encore chargé en polluants organiques et en germes pathogènes. Le rejet est donc source de pollution et peut présenter des risques de salubrité publique.

Pour permettre un traitement de qualité des effluents domestiques de l'habitation, il faudra prévoir l'installation d'un dispositif en accord avec la réglementation en vigueur et l'étude de sol de votre parcelle.

Il a été constaté à proximité la présence d'un puits qui assure l'alimentation en eau potable. Ce dernier doit se situer à plus de 35 m de tout rejet d'eaux usées et/ou traitées afin de ne pas altérer la qualité de l'eau utilisée pour la consommation humaine. Il est vivement conseillé de réaliser des analyses afin de connaître la qualité de l'eau.

Le béton du regard de la fosse toutes eaux et du regard de répartition de la filière de traitement est attaqué (précipité blanchâtre). L'origine de ce phénomène de corrosion est la production d'hydrogène sulfuré (H₂S) issu de la décomposition des boues. Ce phénomène s'aggrave quand l'ensemble des eaux vannes et ménagères sont mélangés dans le même dispositif. Cela prouve que la ventilation de la fosse n'est pas efficace, elle ne permet pas une évacuation suffisante de ces gaz. Il faut la brancher en sortie de fosse, diamètre 100 mm, et remonter le tuyau au-dessus du toit, équipé d'un extracteur éolien.

Un entretien régulier s'impose pour garantir la pérennité du dispositif d'assainissement.

Pour toutes informations complémentaires le SPANC du Val d'Adour se tient à votre disposition."

Le vendeur déclare que la dernière vidange de la fosse a eu lieu le 9 juillet 2021, ainsi qu'il résulte de la fiche d'intervention de la SARP SUD OUEST, demeurée ci-annexée.

Par ailleurs, le vendeur déclare que les travaux prescrits n'ont pas été effectués à ce jour.

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

Conformément au troisième alinéa de l'article 1331-11-1 précité, *« au plus tard un mois après la signature de l'acte authentique de vente de tout ou partie d'un immeuble, le notaire rédacteur adresse à titre de simple information par tous moyens, y compris par voie dématérialisée, à l'autorité compétente en matière d'assainissement émettrice du document mentionné au 8° du I de l'article L. 271-4 du même code une attestation contenant la date de la vente, les informations nécessaires à l'identification du bien vendu ainsi que les nom et adresse de l'acquéreur de ce bien. »*

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

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

Il déclare :

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

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

Mérule - L'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par la mérule au sens de l'article L.131-3 du Code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de l'ordonnance 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.

Appareil de chauffage au bois – L'immeuble est équipé d'un appareil de chauffage au bois.

Le propriétaire déclare que le dernier ramonage a été effectué le 3 octobre 2020, par la société ENTREPRISE FORESTIER RAMONAGE 32, ainsi qu'il résulte du certificat de ramonage demeuré ci-annexé.

L'acquéreur, qui reconnaît que le vendeur a rempli son obligation d'information, décharge ce dernier de toute responsabilité à ce sujet et déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

Subrogation - Le vendeur déclare subroger expressément l'acquéreur dans tous ses droits et actions à l'encontre de l'expert intervenu pour établir les diagnostics amiante, plomb, performance énergétique et tous autres diagnostics ci-dessus relatés.

Information complémentaire en cas de mise en location - Le notaire soussigné a rappelé aux parties qu'en cas de mise en location de l'immeuble, un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, doit être annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement. A ce sujet, il est ici précisé que les diagnostics réalisés en vue des présentes peuvent également être utilisés à cet effet, pourvu qu'ils soient encore valides au jour de la signature du contrat.

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

Installations classées - Article L.514-20 du Code de l'environnement - Le propriétaire déclare qu'en application des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement, et à sa connaissance, l'immeuble n'a fait l'objet d'aucune exploitation classée soumise à autorisation ou enregistrement.

A ce sujet et à titre d'information complémentaire, est ici littéralement reproduit l'article L.514-20 du Code de l'environnement :

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

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

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

Le propriétaire, qui reconnaît avoir été informé par le notaire des dispositions exposées ci-dessus, déclare que le terrain objet des présentes n'a jamais supporté une telle exploitation soumise à déclaration ou autorisation préfectorale. Il ajoute en outre n'avoir pas eu connaissance de traces de pollution dans le sous-sol du bien objet des présentes.

Le propriétaire déclare, en outre, qu'à sa connaissance :

- l'activité éventuellement exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L.514-20 susvisé ;
- le terrain n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée ;
- il n'a jamais été déposé, enfoui, ni utilisé sur le terrain des déchets ou substances quelconques pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement (tels que l'amiante, polychlorobiphényles par exemple) ;
- il n'a lui-même jamais exercé dans les lieux d'activités pouvant entraîner des dangers de cette nature ou de nature radioactive.

Information complémentaire relative à la pollution des sols - A toutes fins utiles, 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, 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 rapport au prix de vente.

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, ICPE, BASIAS et BASOL permettant de déterminer les sites susceptibles d'entraîner un risque de pollution, dont une copie est demeurée ci-annexée :

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

Biens archéologiques immobiliers - L'acquéreur reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire des dispositions de l'article L 541-1 du Code du patrimoine relatif à l'archéologie préventive portant réglementation des biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001.

Ils sont présumés appartenir à l'Etat.

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

Lorsque le bien est découvert fortuitement et qu'il donne lieu à une exploitation, conformément à l'article L 541-3 du Code du patrimoine, la personne qui assure cette exploitation verse à l'inventeur une indemnité forfaitaire ou, à défaut, intéresse ce dernier au résultat de l'exploitation du bien. L'indemnité forfaitaire et l'intéressement sont calculés en relation avec l'intérêt archéologique de la découverte.

Réglementation relative aux détecteurs de fumée - Le notaire a informé les parties que l'installation d'au moins un détecteur de fumée normalisé est obligatoire dans tous les logements, en vertu notamment des dispositions des articles L.142-1 et suivants dans leur rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, et R.142-2 et R.142-3 du Code de la construction et de l'habitation.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

OBLIGATIONS DU VENDEUR

Etat - Contenance - L'immeuble est délivré dans son état actuel, sans garantie de la contenance, la différence avec celle réelle, même supérieure à un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur.

Déclarations complémentaires sur l'immeuble - A ce sujet, le vendeur déclare :

Que l'immeuble vendu est libre de toute réquisition ou préavis de réquisition, d'expropriation, de réservation, d'emprise de la part de collectivité publique et, à sa connaissance, il n'est pas menacé d'en faire l'objet.

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

Qu'il n'existe pas de locataires, d'anciens locataires, d'occupants ou autres, susceptibles de pouvoir bénéficier d'un droit de préemption ou de préférence quelconque.

Qu'il n'a pas effectué dans le bien vendu de travaux nécessitant la délivrance d'un permis de construire ou une déclaration préalable, dont l'achèvement remonterait à moins de dix ans.

Vices cachés - 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 toutefois et le cas échéant, de ce qui est dit ci-dessus sous le titre "Environnement - Santé publique".

Toutefois, cette exonération de la garantie des vices cachés ne peut s'appliquer aux défauts de la chose vendue dont le vendeur a déjà connaissance.

Le vendeur déclare en outre ne pas avoir réalisé, sur l'immeuble vendu, de travaux nécessitant la souscription d'une assurance dommages-ouvrage, dans les dix dernières années.

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.

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

Information complémentaire concernant l'implantation et l'utilisation d'une citerne à gaz - **Le vendeur déclare que l'immeuble n'est pas équipé d'une citerne à gaz.**

Garantie d'éviction - Situation hypothécaire - Le vendeur sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit, conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet, il déclare notamment :

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

Il s'obligera à obtenir, à ses frais, la mainlevée des inscriptions hypothécaires pouvant grever l'immeuble vendu.

A ce sujet, le service de la publicité foncière a délivré à la date du 3 décembre 2021 et prorogé à la date du 21 février 2022, un état ne révélant l'existence d'aucune inscription sur l'immeuble vendu, dont une copie est demeurée ci-annexé.

OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

Impôts et charges - L'acquéreur supportera à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et autres charges auxquels l'immeuble vendu est assujéti.

Spécialement en ce qui concerne le paiement de la taxe d'habitation de l'année en cours, il est ici rappelé qu'il incombe en totalité à l'occupant de l'immeuble au premier janvier.

Concernant les taxes foncières et d'enlèvement des ordures ménagères, il est ici précisé ce qui suit :

- Le vendeur demeure seul tenu au paiement de celles relatives aux années antérieures.

- Il demeure également redevable légal de celle relative à l'année en cours. Toutefois, en ce qui concerne le paiement de cette dernière, l'acquéreur déclare avoir remboursé aujourd'hui même **par la comptabilité du notaire soussigné**, au vendeur, qui le reconnaît, la fraction lui incombant dans cette imposition, calculée prorata temporis à compter de ce jour, au vu du dernier avis d'imposition, soit la somme de :

$$779,00 \text{ €} \times 303 \text{ jours} / 365 \text{ jours} = 646,68 \text{ €}$$

Ce règlement est considéré par les parties comme étant définitif quels que soient l'évolution et le montant du prochain avis d'imposition.

- Enfin, l'acquéreur sera seul tenu au paiement de celles relatives aux années postérieures. A ce sujet, si l'avertissement continuait à être établi au nom du vendeur, celui-ci s'oblige, sans délai, à informer le centre des impôts du changement de situation résultant des présentes.

Abonnements aux services - L'acquéreur fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation, de manière que le vendeur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de tous abonnements et contrats passés par le vendeur ou les précédents propriétaires, se rapportant à l'immeuble vendu, et notamment ceux souscrits pour le service des eaux, du gaz et de l'électricité, et supportera le coût desdits abonnements et des consommations y afférentes, à compter de l'entrée en jouissance. A ce sujet, il déclare avoir reçu du vendeur toutes informations sur les contrats de distribution d'électricité et de gaz le cas échéant.

Servitudes - L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes, continues ou discontinues pouvant grever le bien vendu, sauf à s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, le tout s'il en existe, à ses risques et périls.

A cet égard et conformément à l'article 1638 du Code civil, le vendeur déclare que l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et de tous règlements le régissant.

Assurance-incendie - 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 ordre et mandat au vendeur, qui accepte, de résilier toutes les polices d'assurances concernant l'immeuble vendu, à compter de l'entrée en jouissance, déclare vouloir faire son affaire personnelle de la souscription d'un nouveau contrat d'assurance à sa meilleure convenance.

DISPOSITIONS DIVERSES

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent à Madame Francette MARILLAUD, épouse DE HARO par suite de l'acquisition qui en a été faite pour son compte personnel de :

La Société dénommée SCI LE RANCH, Société civile immobilière au capital de 1000 €, dont le siège est à VIC-EN-BIGORRE (65500), route de Rabastens, identifiée au SIREN sous le numéro 498282862 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TARBES.

Suivant acte reçu par Maître Isabelle BANDERA, notaire à TARBES, le 21 décembre 2020.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 86.000,00 €, payé comptant et quittancé à l'acte.

Audit acte, il a été fait les déclarations d'usage.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES 1, le 11 janvier 2021, volume 2021P numéro 215.

ORIGINE ANTERIEURE

Les parties dispensent expressément le notaire soussigné d'établir plus longuement l'origine de propriété de l'immeuble, déclarant vouloir s'en référer à celle ci-annexée.

HONORAIRES D'AGENCE

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions figurant aux présentes ont été négociés par l'agence "ABAFIM", SARL situé à TARBES (65000), 16 avenue de la Marne, titulaire de la carte professionnelle numéro 6501 2016 000 005 955, en vertu du mandat et de son avenant qu'il lui a donné le 10 août 2021, sous le numéro 24706.

En conséquence le vendeur, qui en aura seul la charge, s'engage expressément à lui verser une rémunération de DIX MILLE EUROS (10.000,00 €), taxe sur la valeur ajoutée incluse. Cette rémunération a été payée, ce jour, par la comptabilité du notaire soussigné.

Il est ici précisé que la mission confiée par ce mandat se trouve terminée par la signature des présentes.

NON-RECOURS A UN PRET PAR L'ACQUEREUR

L'acquéreur déclare qu'il a financé la présente acquisition sans recourir à un ou plusieurs prêts relevant des articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation.

Il est informé que s'il entend ultérieurement solliciter un semblable prêt, il ne pourra pas bénéficier du dispositif institué par la loi précitée.

Par suite, le présent acte n'est pas soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt prévue à l'article L.313-41 du Code de la consommation.

REMISE DE TITRES

Il ne sera remis aucune pièce ni titre de propriété antérieurs à l'acquéreur, chacune des parties pourra se faire délivrer, à ses frais, tous extraits ou copies dont elle pourrait avoir besoin, et sera subrogée dans tous les droits de l'autre partie à ce sujet.

L'ACQUEREUR requiert le notaire soussigné de lui délivrer une copie numérique du présent Acte Authentique Electronique (AAE) et le dispense de lui délivrer une copie authentique papier. Le notaire soussigné s'engage à communiquer, à première demande faite par l'une des parties, et le cas échéant le notaire participant, sans frais, toute nouvelle copie numérique ou papier, ainsi que les mentions de publications au fichier immobilier.

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.

REGLEMENTATION SUR LE SURENDETTEMENT

Le vendeur déclare qu'il n'a pas saisi la commission de surendettement et qu'il ne bénéficie d'aucune mesure de traitement de surendettement.

Les parties ont été avisées qu'en cas de saisine de la commission et de décision de recevabilité ou de rétablissement personnel, la vente pourrait être annulée, vérification en a été faite, en interrogeant le **bodacc.fr**, comme en atteste le document ci-après annexé, que le vendeur ne faisait pas l'objet d'une procédure de rétablissement personnel.

Le vendeur a été spécialement informé qu'en cas de mesures de traitement du surendettement, tel en particulier un plan de surendettement, il pourrait en perdre le bénéfice, faute d'autorisation de la commission.

DECLARATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.551-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Le notaire susnommé a informé les parties des dispositions du I de l'article L.551-1 du Code de la construction et de l'habitation aux termes desquelles, en cas de condamnation définitive de l'acquéreur à la peine d'interdiction d'acheter **un bien immobilier à usage d'habitation** ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement, l'acte authentique ne peut être signé.

En conséquence et conformément à l'obligation résultant des dispositions du deuxième alinéa de l'article L.551-1 I susvisé, il a été procédé à l'interrogation, sous forme électronique, du bulletin n° 2 du casier judiciaire de l'acquéreur et réceptionné, le 29 novembre 2021, la réponse négative demeurée ci-annexée.

ARTICLE L.271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Les parties déclarent que la présente vente a été précédée d'une promesse de vente reçue elle-même en la forme authentique par Maître Thomas DAUVER, notaire à GENNES-VAL-DE-LOIRE, le 25 novembre 2021, et régulièrement notifiée à l'acquéreur au sens de l'article L.271-1 alinéa 3 du Code de la construction et de l'habitation, le 25 novembre 2021 par lettre recommandée électronique avec demande d'avis de réception électronique, dont une copie est demeurée ci-annexée.

En conséquence, l'acquéreur ayant déjà bénéficié du délai de rétractation de dix jours offert par l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation et du décret n°2011-144 du 2 février 2011, ces dispositions ne sont pas applicables aux présentes.

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.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte, dès avant ce jour, et en conséquence, avoir eu la possibilité d'en prendre connaissance avant d'apposer leur signature sur ledit acte.

FORCE PROBANTE

A toutes fins utiles, le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES

Les parties autorisent l'office notarial à détruire toutes pièces et documents et notamment tous avants contrats sous signature privée pouvant avoir été établis en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le Livre Foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou 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 affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix. Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions fiscales et des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure dans la partie normalisée du présent acte, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE, rédigé sur VINGT-NEUF pages.
La partie normalisée comprenant SEPT pages.

Fait et passé à LES ROSIERS SUR LOIRE,
En l'étude du notaire soussigné.
Les jour, mois et an susdits,
Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Les parties approuvent : - Renvois :	Paraphes
---	----------

- Mots rayés nuls : - Chiffres rayés nuls : - Lignes entières rayées nulles : - Barres tirées dans les blancs :	
--	--

Paraphes	Nom et qualité	Signatures
	Madame Francette MARILLAUD Vendeur	
	Monsieur Houssine JOUIRA Acquéreur	
	Monsieur Javier DE HARO VAZQUEZ Conjoint de la venderesse	
	Maître Thomas DAUVER	