

100648104

SV/MB/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,
LE HUIT AVRIL**

**A BAGNERES DE BIGORRE (Hautes-Pyrénées), 22 Allée des Coustous,
Maître VIAUD Stéphane, Notaire Associé, membre de la Société Civile
Professionnelle «Stéphane VIAUD et Anne MONTESINOS, Notaires Associés»,
titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à BAGNERES DE BIGORRE, 22,
Allée des Coustous,**

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

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

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

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

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Madame Jennifer Frances **LOHN**, retraitée, demeurant à SURREY KT6 5BU (ROYAUME-UNI) 19 Sherwood Herne Road SURBITON.

Née à ROMFORD (ROYAUME-UNI), le 10 juin 1944.

Veuve de Monsieur John Patrick **FLYNN** et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Britannique.

Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

Monsieur Emmanuel André **HANY**, psychothérapeute, demeurant à CAMPAN (65710) section de LA SEOUBE quartier La Laurence.

Né à SURESNES (92150) le 1er mai 1968.

Divorcé, non remarié, de Madame Isabelle Marie Marthe **HASER** aux termes d'une convention sous signature privée contresignée par avocats en date du 26 juillet 2018, déposée au rang des minutes de Maître Anne MONTESINOS, notaire à BAGNERES-DE-BIGORRE (65200), le 9 janvier 2019.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Madame Marina Hélène Andrée **LAULHÉ-LOUSTAU**, psychologue, demeurant à TOULOUSE (31000) 2 rue d'Austerlitz.

Née à TARBES (65000) le 18 avril 1976.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITÉS ACQUISES

Monsieur Emmanuel **HANY** acquiert la pleine propriété indivise du **BIEN** objet de la vente à concurrence de **moitié (1/2)**.

Madame Marina **LAULHÉ-LOUSTAU** acquiert la pleine propriété indivise du **BIEN** objet de la vente à concurrence de **moitié (1/2)**.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- Madame Jennifer **LOHN** à ce non présente mais représentée par Madame Mylène BEDE clerc de notaire du notaire soussigné aux termes d'une procuration sous seing privé Docusign, ci-annexée.

- Monsieur Emmanuel **HANY** est présent à l'acte.

- Madame Marina **LAULHÉ-LOUSTAU** est présente à l'acte.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement du passif social, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912),
- qu'elles ne sont concernées :
 - par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes,

- par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes,
- et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ DES PARTIES

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

Concernant Madame Jennifer FLYNN

- Extrait d'acte de naissance.
- Passeport.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Monsieur Emmanuel HANY

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

Concernant Madame Marina LAULHÉ-LOUSTAU

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

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

L'ensemble de ces pièces est annexé.

EXPOSE

COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE

Le **VENDEUR** atteste ne pas s'être fait signifier de commandement de payer valant saisie à ce jour ni n'avoir reçu de notifications pouvant porter atteinte à sa capacité de disposer librement de l'immeuble dont il s'agit. Il atteste également ne pas avoir, envers quiconque, de contestation survenue entre l'avant-contrat et ce jour, relativement à ses droits sur l'immeuble objet des présentes et pouvant remettre en cause sa libre disposition.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

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

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS

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

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A ORIGNAC (HAUTES-PYRÉNÉES) 65200 1 Carrerot de Moussette,

Une maison à usage d'habitation élevé d'un étage sur rez-de-chaussée avec dépendance en nature d'abri voiture et fournil et une parcelle de terre en nature de pré non attenante.

Ladite maison d'habitation, comprenant :

. au rez-de-chaussée : une entrée, un salon, une salle à manger, une cuisine et un second salon, salle d'eau avec WC, une buanderie.

. au premier étage : quatre chambres dont deux avec salles de bains / d'eau, une salle de bains indépendante et deux WC.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
C	472	MOUSSETTE	00 ha 07 a 08 ca	sol
D	137	PRADET	00 ha 12 a 40 ca	pré

Total surface : 00 ha 19 a 48 ca

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

Un extrait de plan cadastral et un extrait cadastral modèle 1 sont annexés.

Observations concernant la surface et les limites

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

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

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

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

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

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

ATTESTATION DE L'EXACTITUDE DE LA DÉSIGNATION

Les parties déclarent que la description intérieure de l'immeuble telle qu'elle vient d'être indiquée correspond précisément à celle actuelle.

ACCÈS AU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que l'accès au **BIEN** vendu s'effectue directement par la rue Carrérot de Moussette.

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

RAPPEL DE SERVITUDE

Le **VENDEUR** déclare qu'il existe une servitude de passage active grevant la parcelle cadastrée section C numéro 472 au profit des parcelles cadastrées section C numéros 219 et 220 et 473.

Cette servitude de passage s'exerce depuis la voie carrérot de Moussette, le long de la limite séparative avec la parcelle cadastrée section C numéro 221 sur une largeur de quatre mètres.

Le tracé de servitude figure sous teinte bleue sur le plan demeuré ci-joint et annexé aux présentes.

IDENTIFICATION DES MEUBLES

Le **VENDEUR**, vend à l'**ACQUEREUR**, les meubles dont la désignation figure en partie développée.

USAGE DU BIEN

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

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

Il prévoit par ailleurs d'en faire sa résidence principale.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître ANCENAY, notaire à BAGNERES DE BIGORRE le **25 avril 2007** publié au service de la publicité foncière de TARBES 2EME, le 29 mai 2007 volume 2007P, numéro 2698.

Attestation de propriété suite au décès de Monsieur John FLYNN suivant acte reçu par Maître Stéphane VIAUD, notaire à BAGNERES DE BIGORRE le **15 octobre 2014** publié au service de la publicité foncière de TARBES 2, le 10 novembre 2014 volume 2014P, numéro 3992.

Il est précisé que le service de la publicité foncière de TARBES 2 ci-dessus indiqué a fusionné avec celui de TARBES 1 auprès duquel l'acte sera déposé.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

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

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

PROPRIETE JOUISSANCE

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

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation.

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450 000,00 EUR)**,

Ce prix s'applique :

- aux **MEUBLES** à concurrence de : DIX-NEUF MILLE HUIT CENTS EUROS (19 800,00 EUR),
- au **BIEN** à concurrence de : QUATRE CENT TRENTE MILLE DEUX CENTS EUROS (430 200,00 EUR).

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

PAIEMENT DU PRIX

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

DONT QUITTANCE

DÉSISTEMENT DE L'HYPOTHÈQUE LÉGALE DU VENDEUR ET DE L'ACTION RÉVOCATOIRE

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

IMPUTATION

Il est précisé que sur la somme ci-dessus payée s'impute celle de **DIX-HUIT MILLE EUROS (18 000,00 EUR)** représentant le montant de l'indemnité d'immobilisation versée aux termes de la promesse de vente conclue entre les parties.

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

ORIGINE DES FONDS

L'**ACQUEREUR** déclare avoir effectué le paiement du prix et des frais au moyen de ses fonds personnels.

ABSENCE DE CONVENTION DE SÉQUESTRE

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

PUBLICATION

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

DECLARATIONS FISCALES

IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Acquisition suivant acte reçu par Maître ANCENAY, notaire à BAGNERES DE BIGORRE le **25 avril 2007** pour une valeur de quatre cent vingt mille euros (420 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de TARBES 2EME, le 29 mai 2007 volume 2007P, numéro 2698.

Attestation de propriété suite au décès de Monsieur John FLYNN suivant acte reçu par Maître Stéphane VIAUD, notaire à BAGNERES DE BIGORRE le **15 octobre 2014** pour une valeur de quatre cent trente-deux mille euros (432 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de TARBES 2, le 10 novembre 2014 volume 2014P, numéro 3992.

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

L'impôt sur la plus-value exigible doit être déclaré et acquitté auprès du service de la publicité foncière compétent lors du dépôt de la réquisition pour publier le présent acte.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir d'impôt sur la plus-value à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values étant les suivants : le prix de vente diminué de la commission d'agence et des différents abattements génèrent une moins value..

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

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de NOISYLE-GRAND - 93465 10 rue du centre - NOISYLE-GRAND et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

OBLIGATION DÉCLARATIVE

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

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

PLUS-VALUES MOBILIÈRES

Exonération de l'impôt sur les plus-values mobilières en vertu des articles 150 UA-II-1° et 150 VG III du Code général des impôts

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions relatives à la taxation des plus-values mobilières.

Le **VENDEUR** déclare, sous sa responsabilité, que la cession des meubles n'entre pas dans le champ d'application des plus-values des particuliers prévu par la loi numéro 2003-1311 du 30 décembre 2003 s'agissant d'une cession de meubles meublants, et ce conformément aux dispositions de l'article 150 UA-II-1° du Code général des impôts et de l'article 150 VG-III du même Code.

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

IMPÔT SUR LA MUTATION

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

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

L'assiette des droits est de **QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450 000,00 EUR)**.

Minorée de l'évaluation des meubles s'élevant à **DIX-NEUF MILLE HUIT CENTS EUROS (19 800,00 EUR)**.

Soit la somme de **QUATRE CENT TRENTE MILLE DEUX CENTS EUROS (430 200,00 EUR)**.

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 4,50 %	=	19 359,00
430 200,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	5 162,00
430 200,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	459,00
19 359,00			
TOTAL			24 980,00

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

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

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	430 200,00	0,10%	430,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPÉE

EXPOSÉ

ENVOI DU PROJET D'ACTE

Un projet du présent acte a été adressé préalablement adressé aux parties qui le reconnaissent et déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

Elles précisent que ce projet ne contient aucune modification substantielle relative à la teneur des engagements qu'elles ont pris dans l'avant contrat conclu entre elles.

PURGE DE LA FACULTE DE RETRACTATION

Les parties ont conclu, en vue de la réalisation de cette vente, une promesse de vente aux termes d'un acte reçu par Maître Stéphane VIAUD notaire à BAGNERES-DE-BIGORRE le 21 décembre 2021.

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

Une copie de l'acte a été notifiée à chacun des acquéreurs avec son accord par lettre recommandée électronique le 23 décembre 2021.

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

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

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

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

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

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

Un état hypothécaire délivré le 3 janvier 2022 et certifié à la date du 23 décembre 2021 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Étant précisé que cet état a été prorogé le 1er mars 2022.

Cet état hypothécaire est annexé.

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

SERVITUDES

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

À la connaissance du **VENDEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celle-ci-dessus relatée et celles constituées aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Baptiste ANCENAY, alors notaire à BAGNERES DE BIGORRE, les 7 et 14 janvier 1999, publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de TARBES, le 26 janvier 1999, Volume 1999 P, n° 461, ci-après littéralement retranscrites.

CONSTITUTION DE SERVITUDES

"De convention expresse entre les parties requérantes, il est constitué":

*"I) au profit du bien présentement vendu cadastré section C n° 473 qui sera considéré comme le fonds dominant, sur l'immeuble restant appartenir au vendeur tel qu'indiqué dans l'effet relatif ci-dessus cadastré C n° 472 qui sera considéré comme le fonds servant, **une servitude de surplomb** s'une largeur de 0,50 m sur une longueur de six mètres telle que définie sur le plan ci-joint et définie du point A à C. Etant ici précisé que les eaux pluviales seront évacuées sur le fonds dominant".*

*"II) au profit de la parcelle cadastrée C n° 472 qui sera considérée comme le fonds dominant, sur l'immeuble cadastré C n° 473 qui sera considéré comme le fonds servant, **une servitude d'appui** sur toute la largeur du mur située en limite Sud de la parcelle 473".*

"Les servitudes présentement établies auront un caractère réel et perpétuel au profit du fonds dominant sur le fonds servant et s'exerceront au profit de tous les propriétaires et occupants actuels et futurs de celui-ci ainsi qu'au profit des membres de leur famille, de tous gens à leur service ou toutes personnes leur rendant visite".

"Les frais de d'implantation, de mise en état et d'entretien des servitudes ainsi concédées seront à la charge exclusive des propriétaires ou occupants du propriétaire de la parcelle 473".

Un plan de ces servitudes demeure ci-annexé.

ETAT DU BIEN

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

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

ETAT DES MEUBLES

L'**ACQUEREUR** prend les meubles, sans pouvoir exercer de recours contre le **VENDEUR**, en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou de vétusté.

Liste des meubles et objets mobiliers

La liste estimative du mobilier a été établie entre les parties comme suit :

Désignation des meubles	Valeur
Un meuble colonne four	750,00 EUR
Un meuble bas sous évier	450,00 EUR
Un meuble bas d'angle	750,00 EUR
Un meuble bas 2 portes et 2 tiroirs	800,00 EUR
Un meuble bas 1 tiroir et 2 portes coulissantes	950,00 EUR
Un meuble bas 2 portes et 2 tiroirs	800,00 EUR
Un meuble haut vitrine verre transparent	600,00 EUR
Un ensemble d'étagères	400,00 EUR
Un meuble haut 1 porte	350,00 EUR
Un meuble haut 2 portes	500,00 EUR
Un meuble haut 1 porte	350,00 EUR
Un meuble bas casseroles	2 000,00 EUR
Un meuble bas pain bouteille	350,00 EUR
Une corniche	400,00 EUR
Une façade lave-vaisselle	150,00 EUR
Un ensemble de plans de travail	2 000,00 EUR
Un îlot central avec plan de travail en granit	5 500,00 EUR
Une plaque à induction SHOLTES	400,00 EUR
Un four pyrolyse SHOLTES	600,00 EUR
Un four micron ondes SHOLTES	350,00 EUR
Un lave-vaisselle SHOLTES	600,00 EUR
Une hotte aspirante	350,00 EUR
Un évier + un mitigeur	400,00 EUR
Total	19 800,00 EUR

IMPÔTS ET TAXES

Impôts locaux

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

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

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

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

L'**ACQUEREUR** règle ce jour au **VENDEUR** qui le reconnaît, directement et par la comptabilité de l'office notarial, les proratas de taxes foncières et, le cas

échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

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

Avantage fiscal lié à un engagement de location

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

Aide personnalisée au logement

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

Agence nationale de l'habitat

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

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

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

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

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

ASSURANCE

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

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

RAPPEL DES TEXTES EN MATIÈRE D'INDIVISION

Les acquéreurs reconnaissent que le notaire les a parfaitement informés des dispositions légales applicables en matière d'indivision et plus particulièrement du droit de préemption reconnu aux indivisaires en matière de cession à titre onéreux à une personne étrangère à l'indivision.

Pour compléter leur information sont rappelées, ci-après, les dispositions des articles 815, 815-3, 815-5-1, 815-14, 815-16, 815-17 et 815-18 du Code civil.

Article 815

"Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention."

Article 815-3

"Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent, à cette majorité :

1° Effectuer les actes d'administration relatifs aux biens indivis ;

2° Donner à l'un ou plusieurs des indivisaires ou à un tiers un mandat général d'administration ;

3° Vendre les meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision ;

4° Conclure et renouveler les baux autres que ceux portant sur un immeuble à usage agricole, commercial, industriel ou artisanal.

Ils sont tenus d'en informer les autres indivisaires. A défaut, les décisions prises sont inopposables à ces derniers.

Toutefois, le consentement de tous les indivisaires est requis pour effectuer tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis et pour effectuer tout acte de disposition autre que ceux visés au 3°.

Si un indivisaire prend en main la gestion des biens indivis, au su des autres et néanmoins sans opposition de leur part, il est censé avoir reçu un mandat tacite, couvrant les actes d'administration mais non les actes de disposition ni la conclusion ou le renouvellement des baux."

Article 815-5-1

"Sauf en cas de démembrement de la propriété du bien ou si l'un des indivisaires se trouve dans l'un des cas prévus à l'article 836, l'aliénation d'un bien indivis peut être autorisée par le tribunal judiciaire, à la demande de l'un ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis, suivant les conditions et modalités définies aux alinéas suivants.

Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis expriment devant un notaire, à cette majorité, leur intention de procéder à l'aliénation du bien indivis.

Dans le délai d'un mois suivant son recueil, le notaire fait signifier cette intention aux autres indivisaires. Si l'un ou plusieurs des indivisaires s'opposent à l'aliénation du bien indivis ou ne se manifestent pas dans un délai de trois mois à compter de la signification, le notaire le constate par procès-verbal.

Dans ce cas, le tribunal judiciaire peut autoriser l'aliénation du bien indivis si celle-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires.

Cette aliénation s'effectue par licitation. Les sommes qui en sont retirées ne peuvent faire l'objet d'un emploi sauf pour payer les dettes et charges de l'indivision.

L'aliénation effectuée dans les conditions fixées par l'autorisation du tribunal judiciaire est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut, sauf si l'intention d'aliéner le bien du ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis ne lui avait pas été signifiée selon les modalités prévues au troisième alinéa."

Article 815-14

"L'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir.

Tout indivisaire peut, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés.

En cas de préemption, celui qui l'exerce dispose pour la réalisation de l'acte de vente d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur. Passé ce délai, sa déclaration de préemption est nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, et sans préjudice des dommages-intérêts qui peuvent lui être demandés par le vendeur.

Si plusieurs indivisaires exercent leur droit de préemption, ils sont réputés, sauf convention contraire, acquérir ensemble la portion mise en vente en proportion de leur part respective dans l'indivision.

Lorsque des délais de paiement ont été consentis par le cédant, l'article 828 est applicable."

Article 815-16

"Est nulle toute cession ou toute licitation opérée au mépris des dispositions des articles 815-14 et 815-15. L'action en nullité se prescrit par cinq ans. Elle ne peut être exercée que par ceux à qui les notifications devaient être faites ou par leurs héritiers."

Article 815-17

« Les créanciers qui auraient pu agir sur les biens indivis avant qu'il y eût indivision, et ceux dont la créance résulte de la conservation ou de la gestion des biens indivis, seront payés par prélèvement sur l'actif avant le partage. Ils peuvent en outre poursuivre la saisie et la vente des biens indivis.

Les créanciers personnels d'un indivisaire ne peuvent saisir sa part dans les biens indivis, meubles ou immeubles.

Ils ont toutefois la faculté de provoquer le partage au nom de leur débiteur ou d'intervenir dans le partage provoqué par lui. Les coindivisaires peuvent arrêter le cours de l'action en partage en acquittant l'obligation au nom et en l'acquit du débiteur. Ceux qui exerceront cette faculté se rembourseront par prélèvement sur les biens indivis. »

Article 815-18

"Les dispositions des articles 815 à 815-17 sont applicables aux indivisions en usufruit en tant qu'elles sont compatibles avec les règles de l'usufruit.

Les notifications prévues par les articles 815-14, 815-15 et 815-16 doivent être adressées à tout nu-proprétaire et à tout usufruitier. Mais un usufruitier ne peut acquérir une part en nue-proprété que si aucun nu-proprétaire ne s'en porte acquéreur; un nu-proprétaire ne peut acquérir une part en usufruit que si aucun usufruitier ne s'en porte acquéreur."

REPARTITION DU PRIX EN CAS DE REVENTE

Les acquéreurs déclarent que la proportionnalité indiquée ci-dessus a été fixée d'un commun accord entre eux en fonction des éléments financiers de l'opération.

Sauf accord contraire des acquéreurs à l'époque de la revente et apurement des comptes pouvant subsister entre eux, la proportion de propriété convenue entre les acquéreurs sera celle qui sera utilisée pour la répartition du prix de revente, si tous les prêts sollicités pour le financement de la présente acquisition ont été remboursés comme il a été convenu.

Cependant, dans le cas où le bien présentement acquis ferait, pour quelque cause que ce soit, l'objet d'une mutation avant l'amortissement total des emprunts sollicités pour la présente acquisition, le prix sera réparti en fonction des proportions individuelles d'acquisition ci-dessus fixées et, sur la quote-part revenant à chacun des vendeurs, seront retenues les sommes dont ils sont redevables :

- pour moitié chacun en ce qui concerne tout ce qui est afférent au(x) crédit(s) souscrit(s) pour l'acquisition du bien au titre du remboursement anticipé en capital, intérêts, indemnités, accessoires, frais de mainlevée et autres,
- dans les proportions de propriété en ce qui concerne toutes les charges afférentes au titre de la propriété du bien revendu, telles que charges de copropriété, diagnostics immobiliers, mises en conformité, émoluments de vente, impôts et taxes relatifs au bien revendu, non réglés, impôt sur les plus-values éventuelles.

Cette convention est acceptée par les acquéreurs. Elle s'appliquera à défaut d'accord contraire de leur part à l'époque, et sous réserve de l'apurement des comptes de créances et dettes pouvant subsister entre eux.

En ce qui concerne les prêts souscrits, les acquéreurs conviennent que :

- chacun d'eux remboursera seul le prêt personnel qu'il a éventuellement souscrit ;

- chacun d'eux remboursera, à concurrence de moitié, les échéances du ou des crédits contractés ensemble pour l'acquisition, sans que cette clause puisse être opposable au(x) prêteur(s) auprès de qui les acquéreurs sont débiteurs solidaires.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme

Une demande de certificat d'urbanisme d'information a été adressée aux services compétents de la commune par lettre recommandée avec demande d'avis de réception le 23 décembre 2021 et enregistrée sous les références CU 065 33821 00015

Une copie de cette demande ainsi que l'accusé de réception sont annexés.

Cette demande est restée sans réponse.

Note de renseignements d'urbanisme

En conséquence, et afin d'informer l'**ACQUEREUR**, une note de renseignements d'urbanisme en date du 23 décembre 2021 a été délivrée par la commune.

Cette note est annexée.

L'**ACQUEREUR** reconnaît que le notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de cette note.

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

PÉRIMÈTRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

Il est ici précisé que l'immeuble est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit. Par suite, le propriétaire ne peut faire de travaux en modifiant l'aspect extérieur sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRÉEMPTION

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

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

DROIT DE PRÉEMPTION DE LA SAFER

La vente n'a pas fait l'objet d'une notification à la Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural, par abréviation "S.A.F.E.R." s'agissant d'un immeuble à vocation non agricole non situé dans une zone visée par l'alinéa premier de l'article L 143-1 du Code rural et de la pêche maritime.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

EXISTENCE DE TRAVAUX

Le **VENDEUR** déclare être informé des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances imposant à tout propriétaire de souscrire avant toute ouverture de chantier de construction et/ou travaux de gros œuvre ou de second

œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre.

Il déclare que les travaux ci-après indiqués ont été effectués :

TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE

Les travaux consistant en la rénovation énergétique et l'isolation ont été effectués en 2015 par l'entreprise de Monsieur CARMOUZE Simon.

Les travaux, compte tenu de la description faite par le VENDEUR, ne nécessitaient pas de déclaration préalable.

Il est précisé qu'une déclaration préalable de travaux est nécessaire dans les cas suivants :

- travaux qui créent entre 5 m² ou 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol. Le seuil de 20 m² est porté à 40 m² si la construction est située dans une zone urbaine d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé (par exemple, un plan d'occupation des sols). Toutefois, entre 20 et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, un permis de construire est exigé si, après réalisation, la surface ou l'emprise totale de la construction dépasse 150 m²,
- travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement,
- travaux changeant la destination d'un bâtiment (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) même lorsque celle-ci n'implique pas de travaux.

Le **VENDEUR** confirme que les travaux effectués n'entrent pas dans l'un des cas ci-dessus.

Le **VENDEUR** est averti que celui qui a réalisé un ouvrage est réputé en connaître les vices et doit donc être assimilé à un sachant et cela même s'il n'a pas la qualité de professionnel. Si un dysfonctionnement, inconnu de l'**ACQUEREUR** et préexistant à la vente survient par la suite, le **VENDEUR** est constitué de mauvaise foi. L'**ACQUEREUR** a alors un délai de deux ans pour agir à compter de la découverte du vice.

L'**ACQUEREUR** est averti de l'importance de se faire fournir par le **VENDEUR** toutes les factures de ces travaux.

ENTRETIEN GAZON SYNTHETIQUE

Les travaux consistant en au décapage du gravier sur gazon synthétique ont été effectués en 2016 par L'entreprise ATOUT VERT.

ASSURANCES DE RESPONSABILITÉ CIVILE DÉCENNALE DES ENTREPRISES AYANT PARTICIPÉ AUX TRAVAUX

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

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

La garantie décennale est due dans deux cas :

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

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

Le **VENDEUR** déclare que les entreprises ayant effectué depuis moins de dix ans des travaux de nature décennale sont les suivantes :

- Monsieur Simon CARMOUZE :

Cette société a réalisé les travaux de rénovation énergétique et d'isolation.

Une copie des factures de ce professionnel est annexée.

Aucune attestation d'assurance de responsabilité civile décennale n'a été produite lors des travaux.

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

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

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

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

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

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

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

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

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

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds,	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée

		conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans (si réalisé à compter du 1 ^{er} juillet 2021)
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

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

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

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

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

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

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

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

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

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

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

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

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

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par le Cabinet SOLUTION DIAGNOSTIC le 20 octobre 2021 **n'a pas révélé de risque d'exposition au plomb.**

Ce constat est annexé.

Amiante

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

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

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

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

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

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

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un état établi par le Cabinet SOLUTION DIAGNOSTIC le 20 octobre 2021, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante dans les matériaux et produits des listes A ou B définis à l'annexe 13-9 du Code de la santé publique.

Termites

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

Un état relatif à la présence de termites délivré par le Cabinet SOLUTION DIAGNOSTIC le 20 octobre 2021 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes : Il n'a pas été repéré d'indices d'infestations de termites".

Mérules

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

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

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

Contrôle de l'installation de gaz

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

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** possède une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans et en conséquence avoir fait établir un diagnostic par le Cabinet SOLUTION DIAGNOSTIC répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 20 octobre 2021 annexé.

Les conclusions sont les suivantes : L'installation ne comporte aucun anomalie".

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

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

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

Le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci par le Cabinet SOLUTION DIAGNOSTIC répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 20 octobre 2021, annexé.

Les conclusions sont les suivantes : "L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie et ne fait pas l'objet de constatations diverses".

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

Diagnostic de performance énergétique

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

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

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

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

En outre, aux termes des dispositions de l'article L 126-28.1 du Code de la construction et de l'habitation, lorsque sont proposés à la vente des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation ou mixtes qui comprennent un seul logement ou comportent plusieurs logements ne relevant pas de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et qui appartiennent aux classes F ou G au sens de l'article L 173-1-1 dudit Code, un audit énergétique doit être réalisé par un professionnel répondant à des conditions de qualification définies par décret et est communiqué dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L 271-4 et L 271-5 du même Code. L'audit doit notamment formuler un parcours de travaux dont la première étape permet d'atteindre au 1^{er} janvier 2028 au minimum la classe E, une étape intermédiaire permettant d'atteindre la classe C et une étape finale permettant d'atteindre la classe B lorsque les caractéristiques du bâtiment ou le coût des travaux ne fait pas obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance.

Cette obligation ne s'applique pas aux avant-contrats conclus avant le 1^{er} janvier 2022, ni aux ventes en résultant.

Un diagnostic établi par le Cabinet SOLUTION DIAGNOSTIC le 20 octobre 2021, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

- **Consommation énergétique : 182 kWh/m².an**
- **Émissions de gaz à effet de serre : 47 kg éqCO₂/m².an**
- **Numéro d'enregistrement ADEME : 2165^F0547107C**
- **Recommandation et préconisation de travaux : 1) LES TRAVAUX ESSENTIELS : Montant estimé 16 900€ à 25 400€**
 - * **MUR: Isolation des murs par l'extérieur. Si un ravalement de façade est prévu, effectuer une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux des baies quand cela est possible. (Attention: travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme)**
 - * **PLANCHER: Isolation des planchers sous chape flottante. Avant d'isoler un plancher, vérifier qu'il ne présente aucune trace d'humidité.**
 - * **CHAUFFAGE: Mettre à jour le système d'intermittence / régulation**
 - * **EAU CHAUDE SANITAIRE: Système actualisé en même temps que le chauffage**
- **2) LES TRAVAUX A ENVISAGER : Montant estimé : 20 400€ à 30 600€**
 - * **PORTES ET FENETRES: Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée.**
 - *

Le diagnostiqueur a fourni au rédacteur des présentes une copie de la certification « DPE avec mention » qu'il a obtenue, annexée, cette certification permettant d'établir un dossier de performance énergétique pour des immeubles entiers (habitation, locaux commerciaux, industriels, agricoles...).

Zone de bruit – Plan d'exposition au bruit des aéroports

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

Radon

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

Le compte rendu de ce zonage est également annexé.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

L'article R 142-2 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 142-3 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

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

Chaudière – Contrôle – Information

L'article R 224-21 du Code de l'environnement indique en son 1^{er} alinéa :
"Sont soumises aux dispositions du présent paragraphe les chaudières d'une puissance nominale supérieure à 400 kW et inférieure à 20 MW, alimentées par un combustible solide, liquide ou gazeux. "

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

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

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

Cheminée/Poêle

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est équipé d'une cheminée et d'un insert.
 Le dernier ramonage a eu lieu le 6 octobre 2021.
 Une copie de la facture est annexée.

Système de chauffage

Le **VENDEUR** déclare que le système de chauffage est équipé d'une chaudière.

La dernière révision a été effectuée par l'entreprise LAURENTIN, selon facture en date du 28 septembre 2021 dont une copie est annexée.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été en mesure de constater que ce système de chauffage est en service.

Citerne de gaz

Le **VENDEUR** déclare qu'une citerne de gaz aérienne se trouve dans le jardin.

A date, aucune information n'a été donnée par le **VENDEUR** tant sur la propriété de cette citerne que sur l'existence d'un contrat d'approvisionnement en gaz.

L'ACQUEREUR déclare ne pas vouloir reprendre cette installation si tant est qu'elle soit la propriété du fournisseur ni le contrat d'approvisionnement, le VENDEUR se chargera de résilier à ses frais le contrat éventuellement en cours afin que l'ACQUEREUR ne puisse en aucun cas être inquiété à ce sujet.

LE VENDEUR déclare que le contrat a été résilié et que la citerne a été enlevé par PRIMAGAZ.

Cuve à fuel

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble **n'est pas équipé** d'une cuve à fuel.

Fibre optique

Les articles 45-9 et 48 du Code des postes et télécommunications électroniques permettent à un opérateur d'installer la fibre optique sur les murs et façades d'immeubles en suivant le cheminement des câbles existants et de bénéficier ainsi des servitudes des réseaux correspondants, ou, si contrainte technique, à suivre au mieux le cheminement de cette dernière.

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble **n'est pas équipé** de la fibre optique.

Dispositif de récupération des eaux de pluie

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN n'est pas équipé** d'un système de récupération et de distribution d'eaux de pluie.

Puits et forages domestiques - Information

Les parties sont informées que la loi sur l'eau et les milieux aquatiques fait obligation de déclarer en mairie les puits et forages domestiques existants et les ouvrages à créer un mois avant le début des travaux.

Est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1.000 m³ d'eau par an.

Les services de distribution d'eau potable ont la possibilité de contrôler l'ouvrage de prélèvement, les réseaux intérieurs de distribution d'eau ainsi que les ouvrages de récupération des eaux de pluie.

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble **n'est pas équipé** de puits ou de forage domestique.

Information sur la sécurité des piscines

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

Information de l'acquéreur sur les éléments d'équipement

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

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

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

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

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

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

Le propriétaire de l'immeuble doit assurer l'entretien régulier de ses installations d'assainissement et les faire vidanger périodiquement par une personne agréée par le représentant de l'État dans le département. La commune assure le contrôle de conformité des installations d'assainissement non collectif aux dispositions réglementaires et procède à l'évaluation des dangers pour la santé des personnes et les risques avérés de pollution de l'environnement et aux prescriptions éventuelles.

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

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

Ce diagnostic, effectué par LE SPANC le 18 novembre 2021, annexé, **constate la conformité de l'installation d'assainissement.**

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR**, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré par SOLUTION DIAGNOSTIC le 20 octobre 2021 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexés :

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

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité moyenne (zone 4).

Absence de sinistres avec indemnisation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

ACTIVITÉS DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE DE L'IMMEUBLE

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

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

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

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

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

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

- L'article 544 du Code Civil ajoute que :

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

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

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

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

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

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Une copie de ces consultations est annexée.

OBLIGATION GÉNÉRALE D'ÉLIMINATION DES DÉCHETS

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

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

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

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

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

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

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

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

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

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le **BIEN** est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** par suite des faits et actes ci-après mentionnés :

I- DU CHEF DES EPOUX FLYNN ET LOHN

Le **BIEN** dépendait de la communauté existante entre Monsieur John Patrick FLYNN, décorateur, et Madame Jennifer Frances LOHN, secrétaire, son épouse, demeurant ensemble à SURREY (ROYAUME-UNI), KT 10 8 JD, 2 IMBER GROVE ESHER.

Nés savoir :

- Monsieur à EPSOM (ROYAUME-UNI), le 30 juillet 1945.
- Madame à ROMFORD (ROYAUME-UNI), le 10 juin 1944.

Tous deux de nationalité Britannique.

Mariés sous le régime légal Britannique de la séparation de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à ESHER (ROYAUME-UNI), le 2 juillet 1977.

Et ayant adopté le régime de la communauté universelle pour tous les immeubles situés sur le territoire Français, en application de l'article 6 alinéa 3, de la Convention de La Haye du 14 mars 1978, aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Baptiste ANCENAY, alors notaire à BAGNERES DE BIGORRE le 1^{er} mars 2007.

Par suite de l'acquisition faite de :

Monsieur François Sauveur TORRES, retraité, et Madame Georgette Andrée BREBION-LAPIERRE, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à ORIGNAC (65200), 3 carrerot de Moussette.

Nés savoir :

- Monsieur à PERREGAUX (Algérie), le 7 août 1947.
- Madame à BAGNERES DE BIGORRE (65200), le 11 novembre 1948.

Tous deux de nationalité Française.

Mariés sous le régime légal de la communauté d'acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de BAGNERES DE BIGORRE (65200), le 20 novembre 1972; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Baptiste ANCENAY, alors notaire à BAGNERES-DE-BIGORRE, le 25 avril 2007.

Moyennant le prix de QUATRE CENT VINGT MILLE EUROS (420 000,00 EUR), payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES 2, le 29 mai 2007, volume 2007P, numéro 2698.

II- DECES DE MONSIEUR JOHN PATRICK FLYNN

Monsieur John Patrick FLYNN, décorateur, époux de Madame Jennifer Frances LOHN, secrétaire, demeurant ensemble à SURREY (ROYAUME-UNI), KT 10 8 JD, 2 IMBER GROVE ESHER.

Est décédé à SURBITON - SURREY (ROYAUME-UNI), le 19 avril 2014.

Laissant pour recueillir sa succession

CONJOINT SURVIVANT

BENEFICIAIRE de la clause d'attribution intégrale en toute propriété de la communauté pour le cas de prédécès.

Madame Jennifer Frances **LOHN**, secrétaire, demeurant à SURREY KT6 5BU (ROYAUME-UNI) 19 Sherwood Herne Road SURBITON.

Née à ROMFORD (ROYAUME-UNI), le 10 juin 1944.

Veuve de Monsieur John Patrick **FLYNN** et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Britannique.

Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

Avec lequel elle s'était mariée ainsi qu'il est dit ci-dessus, et contre laquelle il n'existe pas de jugement de séparation de corps.

HÉRITIERS

Sauf à tenir compte des droits du conjoint survivant

LAISSANT pour habiles à se dire et porter seuls héritiers ensemble pour le tout, ou chacun divisément pour moitié :

Madame Lorna Caroline FLYNN, administrateur, épouse de Monsieur Robert Steven NICHOLLS, demeurant à WALTON ON THAMES (ROYAUME-UNI) 9 ST Vincent Road SURREY KT12 1PA.

Née à KINGSTON UPON THAMES (ROYAUME-UNI) le 26 mai 1982.

Mariée à SURREY (ROYAUME-UNI), le 29 décembre 2012, sans contrat de mariage préalable

De nationalité Britannique.

Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Oliver John FLYNN, comptable, époux de Madame Rebecca Lisa TURNER, demeurant à WALTON ON THAMES (ROYAUME-UNI) 76 Dunsmore Road SURREY KT12 2LJ.

Né à KINGSTON UPON THAMES (ROYAUME-UNI) le 28 mars 1980.

Marié à SURREY (ROYAUME-UNI), le 10 décembre 2011, sans contrat de mariage préalable

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

De nationalité Britannique.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

SES DEUX ENFANTS

issus de son union avec son conjoint survivant.

Etant ici précisé que Madame Jennifer Frances LOHN, conjoint survivant a opté pour l'universalité des biens constituant la succession de son époux.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété reçu par Maître Stéphane VIAUD, notaire soussigné, le 30 août 2014.

L'attestation de propriété immobilière a été reçue par Maître Stéphane VIAUD notaire soussigné, le 5 octobre 2014.

Une copie dudit acte a été publiée au service des hypothèques de TARBES 2 le 10 novembre 2014, volume 2014P, numéro 3992.

III- ORIGINAIREMENT

Ledit BIEN dépendait de la communauté de biens existant entre les époux TORRES/BREBION- LAPIERRE par suite des faits et actes suivants:

* **L'immeuble cadastré C numéro 472:** au moyen de l'acquisition qu'ils en ont faite au nom et pour le compte de la communauté existant entre eux, aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Baptiste ANCENAY, Notaire soussigné, le 3 mars 1998, de:

- Monsieur André, Jean-Marie, Julien CARRERE, agriculteur, demeurant à ORIGNAC (65200), le village.

Né à ORIGNAC (65200), le 19 septembre 1945.

Epoux de Madame Brigitte Marie Angèle BALAYE avec laquelle il est marié sous le régime légal de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de ORIGNAC, le 6 octobre 1979.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le principal de cent quarante mille Francs (140.000 F), payé comptant au moyen d'un prêt souscrit au Crédit Agricole Mutuel de la Touraine et du Poitou et quittancé audit acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de TARBES, le 17 mars 1998, Volume 1998 P, n° 1088.

* **L'immeuble cadastré section D numéro 137:** au moyen de l'acquisition qu'ils en ont faite au nom et pour le compte de la communauté existant entre eux aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Baptiste ANCENAY, Notaire soussigné, le 10 décembre 2004, de:

Monsieur André Jean Marie Julien **CARRERE**, Agriculteur, époux de Madame Brigitte Marie Angèle BALAYE, demeurant à ORIGNAC (65200), sus nommé.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de six mille Euros (6.000 €), payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de TARBES, le 8 février 2005, Volume 2005 P, n° 701.

IV - ANTERIEUREMENT

Ledit **BIEN** appartenait en propre audit Monsieur CARRERE pour l'avoir recueilli dans la succession de :

Monsieur Frédéric Jean MANSE, en son vivant retraité, célibataire, demeurant à ORIGNAC, décédé à ORIGNAC, le 29 septembre 1993 et dont il était légataire universel aux termes de son testament olographe en date du 27 février 1977.

Etant précisé :

- que ce testament a fait l'objet d'un procès-verbal de dépôt et de description reçu par ledit Maître ANCENAY, le 11 janvier 1994.

- que ce legs a pu recevoir son entière exécution, son auteur n'ayant laissé à son décès aucun héritier ayant droit à une réserve légale dans sa succession, ainsi que le constate un acte de notoriété dressé par ce même notaire, le 11 janvier 1994.

La mutation de propriété résultant de ce legs a été constatée dans une attestation immobilière établie par ce même notaire à la date du 29 mars 1994, et une copie authentique de cet acte a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de TARBES, le 3 mai 1994, Volume 1994 P, n° 1742.

NÉGOCIATION

La vente a été négociée par l'agence ABAFIM titulaire d'un mandat donné par **LE VENDEUR** sous le numéro AF-24815 en date du 7 octobre 2021 non encore expiré, ainsi déclaré.

Une copie de ce mandat est annexée.

En conséquence, **LE VENDEUR** qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de **VINGT MILLE EUROS (20 000,00 EUR)**, taxe sur la valeur ajoutée incluse.

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

PLAQUETTE PUBLICITAIRE

Les parties déclarent que la désignation figurant aux présentes correspond à celle figurant sur la plaquette publicitaire de l'agence.

MODALITÉS DE DÉLIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

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

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

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse ou aux adresses électronique(s) suivante(s) :

Monsieur Emmanuel **HANY** : emmahany@yahoo.fr

Madame Marina **LAULHÉ-LOUSTAU** : laulhemarina@gmail.com

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

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

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

MÉDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

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

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES

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

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

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'adresse en tête des présentes.

POUVOIRS

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

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

DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

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

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

PROJET