

Acte N° 121056

Dossier N° 2021001630

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN  
LE VINGT-NEUF DECEMBRE

**A PAU (64000), 6, avenue du Général de Gaulle, au siège de l'Office Notarial,**

**Maître François MOREAU** soussigné, Notaire à PAU, associé de la Société Civile Professionnelle "Pierre SERE, François MOREAU et Oriane TOUZAA, Notaires Associés" dont le siège est à PAU (Pyrénées Atlantiques) 6 avenue du Général de Gaulle, titulaire d'un office notarial à la résidence de PAU (Pyrénées Atlantiques) et d'un office notarial à la résidence de BIDART (Pyrénées Atlantiques),

Avec la participation de Maître Nathalie RUIZ, notaire à LESCAR (64230), 3, rue de Satao - B.P. 50325, assistant le PROMETTANT.

**A REÇU** à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte authentique sur support électronique, contenant :

### **PROMESSE UNILATERALE DE VENTE**

### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

#### **PROMETTANT**

Madame Séverine Anne Thérèse **RIO**, responsable d'agence, demeurant à BILLERE (64140), 41, rue du Golf,

Née à PAU (64000), le 24 mars 1982.

Epouse de Monsieur Michel MANOTTE avec lequel elle est mariée sous le régime de la séparation de biens aux termes d'un acte reçu par Me RUIZ, notaire à LESCAR, le 23 septembre 2021, préalablement à leur union célébrée à la mairie de

BILLERE le 2 octobre 2021..

De nationalité française.

« Résidente » au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommée le « PROMETTANT ».

### **BENEFICIAIRE**

Monsieur Julien **SANTALLO**, conseiller commercial, demeurant à BILLERE (64140), Impasse de Sarrance - Résidence Parc d'Orhy,

Né à NOGENT-SUR-MARNE (94130), le 10 février 1990.

Célibataire.

Non soumis à un pacs ou partenariat,

De nationalité française.

« Résident » au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé le « BENEFICIAIRE ».

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- Madame Séverine **RIO**, non présente, est ici représentée par Madame Sophie LELEU, collaborateur en l'Office domiciliée professionnellement à PAU, 6, avenue du Général de Gaulle, en vertu de la procuration qui lui a été donnée suivant acte sous signature privée en date du 29 décembre 2021 ci-annexée.

- Monsieur Julien **SANTALLO** est ici présent.

### **CAPACITE ET DECLARATION DES PARTIES**

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou par leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et déclarent notamment :

- que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes ;

- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;

- qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ;

- qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens ;

- qu'elles ne font pas l'objet d'une quelconque mesure de protection légale, ni l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement ;

- que préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance déterminante sur leur décision respective de contracter, et ce, qu'il existe ou non entre elles un lien particulier de confiance, conformément à l'article 1112-1 du Code civil ;

- qu'elles étaient également tenues de se renseigner elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;

- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

Le PROMETTANT déclare :

- que le BIEN est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif ;

- n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat.

## **OBJET DU CONTRAT - ENGAGEMENT DES PARTIES**

Par ces présentes, le PROMETTANT, en s'obligeant promet de vendre et par suite confère d'une manière ferme et définitive au BENEFICIAIRE, la faculté d'acquérir si bon lui semble, aux conditions et délais ci-après fixés, les biens dont la désignation suit, que le BENEFICIAIRE déclare bien connaître.

L'engagement de vendre pris par le PROMETTANT est définitif et irrévocable.

Le BENEFICIAIRE accepte la présente promesse de vente en tant que telle, se réservant la faculté d'en demander ou non la réalisation.

## **SUBSTITUTION - CESSION**

Le BENEFICIAIRE pourra user de la présente promesse, soit pour lui et en son nom, soit au nom d'un tiers, particulier ou société qu'il se substituera le jour du contrat de réalisation de la vente, avec lequel il sera solidairement responsable du paiement du prix et de l'exécution des conditions de la vente.

Cette substitution s'exercera sous réserve de la réalisation des conditions ci-après :

- que le BENEFICIAIRE reste tenu avec le substitué des obligations nées de la présente promesse de vente jusqu'à sa réitération par acte authentique ;

- que le tiers substitué finance le prix de son acquisition de deniers personnels sans l'aide d'un ou plusieurs prêts, ce dont il devra être justifié par un écrit contenant, le cas échéant, la mention manuscrite prévue par l'article L. 313-42 du Code de la consommation ;

- que l'acte de substitution soit notifié par lettre recommandée avec accusé de réception au PROMETTANT s'il n'intervient pas à un acte authentique pour l'accepter ;

- que le délai éventuel de rétractation du tiers substitué soit expiré, avant la date de réalisation ci-après fixée.

De plus il est expressément convenu que toute substitution partielle ou en démembrement de propriété devra être au préalable autorisée par le PROMETTANT ;

Le BENEFICIAIRE n'aura pas la possibilité de céder à une tierce personne le bénéfice de la présente promesse.

## **DESIGNATION DES BIENS**

### **DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

Dans l'ensemble immobilier en copropriété dénommé "LES RESIDENCES D'OXFORD" situé sur la commune de BILLERE (64140), 14, avenue de la République, ZAC du Chateau d'Este, destiné en totalité ou en partie à l'habitation, et immatriculé comme tel au registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires sous le numéro AB8-407-512.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

<b>Section</b>	<b>Numéro</b>	<b>Lieudit</b>	<b>ha</b>	<b>a</b>	<b>ca</b>
AL	435	RES OXFORD	0	16	48
AL	436	"	0	03	94
AL	439	"	0	00	01
AL	440	"	0	18	00
AL	444	"	0	02	89

AL	539	"	0	02	41
AM	287	"	0	07	35
<b>Contenance Totale :</b>			<b>0ha 51a 08ca</b>		

### **DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS**

#### **- LE LOT NUMERO DEUX CENT VINGT-SEPT (227) :**

Un parking situé au sous-sol

Les soixante-dix-neuf / cent millièmes (79/100000) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

#### **- LE LOT NUMERO DEUX CENT CINQUANTE-NEUF (259) :**

Un cellier situé au sous-sol

Les cinq / cent millièmes (5/100000) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

#### **- LE LOT NUMERO TROIS CENT VINGT ET UN (321) :**

Un appartement de type 2, situé au deuxième étage, escalier B, composé d'une entrée, dégagement, séjour, cuisine, chambre, salle de bain-wc, et deux loggias

Les sept cent quatre-vingt-six / cent millièmes (786/100000) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Tels que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé, existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Ci-après dénommé le « BIEN ».

Le notaire soussigné a établi la désignation qui précède, tant d'après les anciens titres de propriété que d'après les énonciations de toutes les parties, et avec la précision qu'aucune réserve n'a été faite sur cette désignation.

Le BENEFCIAIRE déclare dispenser le PROMETTANT ainsi que le notaire soussigné de faire plus ample désignation du BIEN et de ses éventuels éléments d'équipements, déclarant parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité dès avant ce jour.

### **GARANTIE DE SUPERFICIE**

PROMETTANT et BENEFCIAIRE reconnaissent avoir été informés par le rédacteur des présentes des dispositions de l'article 46 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 prévoyant :

- l'obligation de faire figurer l'indication de la superficie privative du local vendu dans tous les contrats et avant-contrats ayant pour objet la vente d'un bien immobilier soumis au régime de la copropriété ;

- ainsi que les sanctions encourues en cas, soit d'absence de cette superficie, soit d'erreur de plus de 5 % au détriment du BENEFCIAIRE.

Le PROMETTANT déclare que la superficie privative du lot entrant dans le champ d'application de ces textes est :

- pour lot numéro TROIS CENT VINGT ET UN (321) **56,05 mètres carrés**.

Le mesurage a été effectué, en conformité avec les dispositions de l'article 4-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, par le cabinet SOLUTION DIAGNOSTIC ainsi qu'il résulte du certificat établi par lui le 1er décembre 2021, dont une copie est ci-

annexée.

### **ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'ensemble immobilier dont dépend le BIEN a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître LAPLACE notaire à MORLAAS (64160), le 17 mai 1991, dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de PAU 1, le 10 juin 1991, volume 1991 P numéro 4442.

Ledit acte a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître POEY-NOGUEZ notaire à PAU (64008), le 24 mai 2000 dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de PAU 1, le 8 août 2000, volume 2000 P numéro 6557.

Ledit acte suivi d'une attestation rectificative publiée au service chargé de la publicité foncière de PAU 1, le 8 août 2000, volume 2001 P numéro 2253.

### **ABSENCE DE MOBILIER**

Avec le présent BIEN ne sont vendus ni meubles ni objets mobiliers ni éléments de cuisine intégrée ou non, ainsi déclaré par les parties.

### **NATURE ET QUOTITE**

#### **NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS**

Le BIEN est vendu par Madame Séverine RIO à concurrence de la totalité en pleine propriété.

#### **NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS**

Le BIEN sera acquis, si la vente se réalise, par Monsieur Julien SANTALLO à concurrence de la totalité en pleine propriété.

### **EFFET RELATIF**

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Christine FROUGIER, notaire à LESCAR (64230), le 8 février 2007 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PAU 1.

### **DESTINATION ET USAGE**

#### **DESTINATION ET USAGE ACTUEL DU BIEN**

Le PROMETTANT déclare que le BIEN est actuellement destiné à usage d'habitation.

#### **DESTINATION ET USAGE DU BIEN**

Le BENEFICIAIRE déclare vouloir destiner le BIEN à usage d'habitation.

### **CHANGEMENT ULTERIEUR DE DESTINATION NON PREVU AU REGLEMENT DE COPROPRIETE - AVERTISSEMENT**

Le BENEFICIAIRE déclare avoir été parfaitement informé, préalablement aux présentes, que l'affectation des biens objet des présentes prévue au règlement de copropriété de l'immeuble est à usage d'habitation.

Par suite, il reconnaît être averti que tout changement de destination non prévu

au règlement de copropriété sera précédé de l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité requise et de l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire.

Le tout sans préjudice de l'applicabilité, le cas échéant, des dispositions de l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation.

### **PROPRIETE - JOUISSANCE**

Le BENEFICIAIRE sera propriétaire du BIEN, objet de la présente promesse, à compter du jour de la régularisation du présent acte par acte authentique.

Il en aura la jouissance à compter du jour de la réitération des présentes par acte authentique, par la perception des loyers, le BIEN vendu étant loué, ainsi qu'il sera dit ci-après.

### **SITUATION LOCATIVE**

Le PROMETTANT déclare :

- que le BIEN objet des présentes était loué à Madame Valérie LENOBLE en vertu d'un bail sous signature privée en date du 1er juillet 2018 pour une durée de 3 ans ayant commencé le 1er juillet 2018 pour se terminer le 30 juin 2021 ; reconduit depuis.

- que ce bail, conformément à l'article 15 II de la loi du 6 juillet 1989 modifiée, ouvrait au locataire un droit de préemption ;

- qu'il a donné congé avec offre de vente au locataire dans les formes et conditions prévues par la loi au prix de CENT TRENTE ET UN MILLE EUROS (131 000,00 €) suivant courrier adressé le 06/12/2021.

Une copie de ce congé est ci-annexée ;

- que celui-ci a répondu qu'il n'entendait pas acquérir aux prix et conditions proposés ainsi qu'il résulte d'un mail en date du 27 décembre 2021 ;

- que le locataire n'a pas encore quitté les lieux mais qu'il s'est engagé à le faire le 30 juin 2022 au plus tard, dans un mail en date du 27 décembre 2021.

### **PRIX ET PAIEMENT DU PRIX**

#### **PRIX**

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de CENT TRENTE ET UN MILLE EUROS (131 000,00 €).

#### **PAIEMENT DU PRIX**

Ce prix sera payable comptant en totalité le jour de la réitération des présentes par acte authentique, au moyen d'un virement bancaire à l'ordre du notaire rédacteur de l'acte, tel que prévu par le décret numéro 2013-232 du 20 mars 2013.

Les parties reconnaissent avoir été avisées par le notaire soussigné des conséquences qui pourraient résulter d'un règlement entre le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE, en dehors de la comptabilité du notaire, de tout ou partie du prix de vente avant la signature de l'acte authentique de vente, au regard notamment de l'exercice d'un éventuel droit de préemption ou d'une situation hypothécaire qui ne permettrait pas de désintéresser tous les créanciers hypothécaires du PROMETTANT.

L'attention du BENEFICIAIRE est particulièrement attirée sur les points suivants :

- l'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L. 112-6-1 du Code monétaire et financier ;

- il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

### **NEGOCIATION**

Les parties déclarent que les présentes ont été négociées par l'agence ABAFIM 16 avenue de la Marne à TARBES (65000), titulaire d'un mandat de vente donné par le PROMETTANT, sous le numéro AF 24820 en date du 11 octobre 2021

En conséquence, qui en aura seul la charge, s'oblige à verser une rémunération toutes taxes comprises de SEPT MILLE EUROS (7 000,00 €).

Cette somme ne sera exigible qu'au jour de la régularisation de l'acte authentique de vente.

### **MODALITES DE FINANCEMENT**

#### **COUT TOTAL DE L'OPERATION**

Le coût total de l'opération objet des présentes est détaillé ci-dessous :

- rappel du prix : 131 000,00 € ;
- montant des frais prévisionnels de l'acte de vente : 11 000,00 € ;
- montant des frais prévisionnels du prêt : Pour mémoire ;
- **total égal à : 142 000,00 €.**

**Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été informé du caractère prévisionnel des frais indiqués ci-dessus.**

#### **FINANCEMENT DE L'OPERATION**

Le BENEFICIAIRE déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la présente opération au moyen d'un ou plusieurs prêt(s), à concurrence de la totalité.

### **DECLARATIONS FISCALES**

#### **INFORMATION DU PROMETTANT SUR LA TAXATION DES PLUS-VALUES**

Le notaire soussigné a spécialement averti le PROMETTANT des dispositions légales relatives aux plus-values immobilières des particuliers.

Il lui a notamment indiqué que la plus-value éventuelle sera déclarée et liquidée simultanément à la signature de l'acte définitif de vente et déposés en même temps que l'acte de vente au service de la publicité foncière avec le montant de l'impôt.

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

#### **REGIME FISCAL**

Pour la perception des droits, le PROMETTANT déclare :

- ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- que le BIEN vendu est achevé depuis plus de cinq (5) ans.

En conséquence, la présente mutation, si elle se réalise, n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, mais est soumise à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts.

### **INFORMATION - MODIFICATION DU REGIME FISCAL**

Le notaire ne garantit pas l'application du régime fiscal en vigueur au jour de la signature des présentes, une modification du régime fiscal pouvant intervenir entre le jour de la signature des présentes et celui de la vente.

### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

Comme conditions déterminantes des présentes, sans lesquelles le BENEFCIAIRE n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes, qui devront être réalisées au plus tard à la date butoir prévue pour la levée d'option, sauf délais spécifiques précisés ci-après.

### **CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES LES PARTIES NE PEUVENT RENONCER**

#### **PURGE DES DROITS DE PREEMPTION OU PREFERENCE**

Que ne puisse être exercé sur le BIEN, aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles.

Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le PROMETTANT s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge à la personne ou administration intéressée. A cet effet tous pouvoirs sont donnés au notaire chargé de représenter le PROMETTANT, en vue de procéder à toutes notifications.

En cas d'exercice du droit de préemption, les présentes seront caduques de plein droit et le PROMETTANT délié de toute obligation à l'égard du BENEFCIAIRE auquel devra être restitué le dépôt de garantie ou l'indemnité d'immobilisation dans le délai maximum de dix jours calendaires de la réception de la notification de préemption.

Pour la réponse du titulaire de ce droit de préemption ou de son éventuel substitué, élection de domicile est spécialement effectuée en l'office du mandataire.

### **CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BENEFCIAIRE PEUT RENONCER**

#### **CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET**

Que le BENEFCIAIRE obtienne une ou plusieurs offres définitives de prêts bancaires, pouvant être contractées par ce dernier auprès de tout établissement ou courtier de son choix, répondant aux caractéristiques suivantes :

- montant global maximum du ou des prêts envisagés : CENT QUARANTE-SIX MILLE DEUX CENT QUARANTE-HUIT EUROS (146 248,00 €) ;
- durée maximale de remboursement : 25 ans ;
- taux d'intérêt maximal hors frais de dossier, d'assurance et de garanties : 1,09% ;
- garantie : une sûreté réelle portant sur le BIEN ou le cautionnement d'un établissement financier, à l'exclusion de toute garantie personnelle devant émaner de personnes physiques (sauf garanties personnelles devant être consenties par les associés et gérants de la société qui se porterait acquéreur).

L'obtention du ou des prêts devra, pour réaliser la condition suspensive, intervenir au plus tard le 1er mars 2022 et selon les modalités ci-après définies.

L'obtention d'une offre de prêt à un taux ou un montant inférieur ou égal au

taux ou au montant fixé ci-dessus ne fera pas défaillir la condition qui sera considérée comme réalisée.

### **Obligations du BENEFICIAIRE**

Le BENEFICIAIRE s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention de son financement dans les meilleurs délais, et notamment à déposer le dossier d'emprunt au plus tard le 31 janvier 2022.

Toutefois, le PROMETTANT ne pourra pas se prévaloir du non-respect de cette obligation pour invoquer la caducité des présentes.

Le BENEFICIAIRE devra suivre l'instruction de son dossier, fournir sans retard tous renseignements et documents qui pourront lui être demandés et de manière générale tout mettre en œuvre pour qu'aboutisse la demande de prêt, dans le délai de la présente condition suspensive.

Le BENEFICIAIRE est informé :

- que la condition serait considérée comme réalisée en application de l'article 1304-3 du Code civil si, par sa faute ou sa négligence, il en empêchait sa réalisation ou provoquait sa défaillance ;

- que le fait de demander un prêt à des conditions différentes de celles prévues ci-dessus peut entraîner l'application de cette sanction à son encontre.

Etant précisé, que :

- l'obtention d'une offre de prêt à un taux supérieur au maximum fixé aux présentes fera défaillir la condition ;

- l'obtention d'une offre de prêt à un taux inférieur ou égal au minimum fixé aux présentes ne fera pas défaillir la condition qui sera considérée comme réalisée.

Le BENEFICIAIRE devra justifier à son notaire et au PROMETTANT, dans les huit jours de leur remise ou de leur réception, l'attestation de demandes de prêt, l'offre de prêt à lui faite ou le refus opposé à sa demande de prêt. En outre, il s'oblige à adresser à son notaire copie de ces documents.

Faute par le BENEFICIAIRE d'avoir informé son notaire et le PROMETTANT dans le délai de la condition suspensive, les présentes seront considérées comme caduques, une semaine après la réception par le BENEFICIAIRE d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée par le PROMETTANT d'avoir à justifier de l'obtention du ou des prêts, restée sans réponse par le BENEFICIAIRE.

### **Réalisation de la condition suspensive**

Pour l'application de cette condition, ce ou ces prêts seront considérés comme obtenus lorsqu'une ou plusieurs offres de prêts accompagnées de l'agrément définitif à l'assurance décès-invalidité-incapacité, auront été émises.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Qu'il soit établi une origine de propriété au moins trentenaire remontant à un titre translatif et exempt de tous vices susceptibles de porter atteinte à la validité et à l'efficacité de la vente au BENEFICIAIRE.

### **URBANISME ET SERVITUDES**

Que les documents d'urbanisme ne révèlent l'existence d'aucune autre servitude ou prescription administrative, que celles mentionnées aux présentes, susceptibles de modifier la configuration des lieux ou le proche environnement du

BIEN, de le déprécier, de le rendre impropre à la destination que le BENEFCIAIRE envisage de lui donner ou de remettre en cause le droit de propriété ou de jouissance de ce dernier.

### **SITUATION HYPOTHECAIRE**

Que le renseignement sommaire urgent hors formalités, délivré en vue de la réalisation des présentes ne révèle pas d'obstacle à la libre disposition des biens ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital, intérêts et accessoires, ne pourraient être remboursés à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient le notaire soussigné de procéder à la purge.

### **SORT DE L'AVANT-CONTRAT EN CAS DE NON-REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES**

Le notaire soussigné rappelle l'article 1304-4 du Code civil : « *Une partie est libre de renoncer à la condition stipulée dans son intérêt exclusif, tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli.* »

Toutefois, les parties conviennent qu'en cas de non-réalisation ou de défaillance de l'une des conditions suspensives figurant sous le paragraphe « **CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES Le BENEFCIAIRE PEUT RENONCER** », le BENEFCIAIRE pourra renoncer à se prévaloir de ladite condition suspensive. Le présent avant-contrat ne sera alors pas considéré comme anéanti.

Le BENEFCIAIRE devra informer le PROMETTANT de sa décision de se prévaloir ou de renoncer à la condition suspensive non accomplie ou défailliée dans les plus brefs délais.

En tout état de cause, la renonciation à une condition suspensive non accomplie ou défailliée ne pourra entraîner une prorogation du délai dans lequel devra être réalisé l'acte authentique de vente.

### **CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE EVENTUELLE**

La vente, si la réalisation en est demandée dans le délai convenu, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et en outre aux conditions suivantes que le BENEFCIAIRE, devenu ACQUEREUR, sera tenu d'exécuter.

### **ETAT ET CONSISTANCE DU BIEN**

Le BENEFCIAIRE prendra le BIEN objet des présentes dans son état au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'il l'a vu et visité, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le PROMETTANT pour quelque cause que ce soit et notamment en raison des fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le BIEN et de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie.

De même le PROMETTANT ne sera tenu à aucune garantie en ce qui concerne, soit le défaut d'alignement, soit l'état des biens et les vices de toute nature, apparents ou cachés, insectes, parasites ou végétaux parasitaires dont ils peuvent être affectés.

Toutefois, afin de respecter les dispositions de l'article 1626 du Code civil, le PROMETTANT garantit le BENEFCIAIRE contre tous risques d'évictions, à l'exception des éventuelles charges déclarées aux présentes.

Par ailleurs, l'exonération de garantie des vices cachés, telle que stipulée ci-dessus, ne s'appliquera pas dans les cas suivants :

- le PROMETTANT a acquis, volontairement ou involontairement, la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, à moins que le BENEFICIAIRE ait également cette qualité,

- ou si le BENEFICIAIRE prouve, dans les délais légaux, que le PROMETTANT a dissimulé sciemment un ou plusieurs vices cachés qu'il connaissait.

A ce titre le PROMETTANT déclare sous sa responsabilité, concernant le BIEN objet des présentes :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation ;
- qu'il ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux ;
- qu'aucun élément bâti n'empiète sur le fonds voisin ;
- qu'il n'a réalisé aucuns travaux modifiant l'aspect extérieur dudit BIEN ;
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés ;
- que la partie bâtie du BIEN a été construite et achevée dans sa totalité depuis plus de dix ans, ainsi qu'il résulte des titres de propriété ;
- qu'à sa connaissance aucune construction ou rénovation ni qu'aucune réalisation d'éléments constitutifs d'ouvrage ou équipement indissociable de cet ouvrage n'ont été réalisées sur ce BIEN depuis moins de dix ans, le tout au sens des articles 1792 et suivants du Code civil.

#### **SUPERFICIE DU LOT VENDU**

Le BIEN objet des présentes entre pour partie dans le champ d'application de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété, du décret n° 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.

La superficie dite Carrez des lots ou fractions de lots concernés figure dans la désignation ci-dessus.

- En ce qui concerne lesdits lots, il résulte de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

«...»

*Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.*

*Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.*

...».

- En ce qui concerne les caves, garages, emplacements de stationnement et lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m<sup>2</sup> et faisant éventuellement l'objet du présent acte, il est expressément convenu que les parties ne pourront fonder aucune réclamation à l'encontre de quiconque à raison d'une différence de contenance, en plus ou en moins, constatée entre celle réelle et celle pouvant être mentionnée au présent acte, cette différence excéda-t-elle un vingtième.

Le notaire soussigné rappelle aux parties que si la superficie se révélait inférieure de plus d'un vingtième à celle ci-dessus exprimée, le PROMETTANT pourrait être amené, à la demande du BENEFICIAIRE, à supporter une diminution du prix du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure, étant précisé que l'action en diminution du prix devra être intentée par le BENEFICIAIRE dans un délai de forclusion d'un an à compter de l'acte authentique de vente, susceptible d'interruption, mais non susceptible de suspension.

### **SERVITUDES**

Le BENEFCIAIRE supportera les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le BIEN, sauf à s'en défendre et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le PROMETTANT.

A cet égard le PROMETTANT déclare qu'il n'a personnellement créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs ou de la loi.

### **ASSURANCES**

Le notaire informe les parties que l'assurance du BIEN continuera de plein droit au profit du BENEFCIAIRE à compter du jour de la vente, à charge pour ce dernier d'exécuter les obligations prévues au contrat vis-à-vis de l'assureur conformément à l'article L. 121-10 du Code des assurances.

Le BENEFCIAIRE fera son affaire personnelle de la souscription de toutes polices d'assurances, il donne instruction au PROMETTANT de résilier, au jour de la régularisation de l'acte authentique de vente, celles qu'il a personnellement souscrites.

### **IMPOTS ET TAXES**

#### **TAXE FONCIERE**

Le BENEFCIAIRE acquittera, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales afférentes au bien.

Concernant les taxes foncières, le BENEFCIAIRE remboursera, forfaitairement par rapport à la dernière imposition connue, le jour de la réitération directement au PROMETTANT le prorata de la taxe foncière à courir depuis la date fixée pour l'entrée en jouissance jusqu'au 31 décembre suivant.

### **CONTRATS D'ABONNEMENTS ET DE DISTRIBUTION**

Le BENEFCIAIRE fera son affaire personnelle à compter du jour de l'entrée en jouissance de toutes polices d'assurances et de tous abonnements existants.

### **RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU**

#### **INFORMATIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION, AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS**

Le PROMETTANT déclare :

- que la construction du BIEN objet des présentes a été achevée depuis plus de dix ans ;

- qu'il n'a réalisé depuis son acquisition ou au cours des dix années qui précédent, aucuns travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L. 241-1 et L. 242-1 du Code des assurances.

En conséquence, il n'est pas soumis aux obligations résultant des dispositions du Code des assurances relatives à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

#### **NOTION DE LOGEMENT DECENT**

Conformément aux dispositions du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 définissant les critères du logement décent destiné à la location à usage d'habitation,

le logement décent devra assurer le clos et le couvert, ne pas présenter de risque pour la santé et la sécurité physique des locataires et comporter notamment :

- une pièce principale d'une surface minimale de 9 m<sup>2</sup> dont la hauteur sous plafond est de 2,20 m ou ayant un volume habitable au moins égal à 20 m<sup>3</sup> ;
  - des gardes corps et rambardes, des dispositifs d'ouverture ;
  - une aération suffisante permettant un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité ;
  - une alimentation en eau potable ;
  - les réseaux et branchements d'électricité et de gaz, le tout aux normes de sécurité ;
  - les équipements de chauffage et de production d'eau chaude ;
  - un éclairage naturel pour les pièces principales ouvrant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre ;
  - une installation d'évacuation des eaux usées ;
  - une cuisine ou un coin cuisine, comprenant un évier raccordé à l'alimentation en eau chaude et froide et à l'évacuation des eaux usées, permettant la réception d'un appareil de cuisson ;
  - les équipements sanitaires tels qu'un W.C. séparé de la pièce principale, et un équipement pour la toilette corporelle ;
  - des portes et fenêtres ainsi que des murs et parois donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentant une étanchéité à l'air suffisante.
- Le tout en bon état de fonctionnement pour un usage normal du logement.

### **CONTRAT SUR LE BIEN**

Le PROMETTANT déclare qu'il n'existe aucun contrat d'affichage, de panneaux publicitaires ou d'enseignes ; qu'aucune antenne relais n'a été installée sur le BIEN objet des présentes.

### **DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

#### **DOSSIER COMPLET DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES RELATIFS**

#### **A L'ETAT DU BIEN**

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostics techniques, en date du 1er décembre 2021, fourni par le PROMETTANT est ci-annexé.

Afin de respecter les dispositions de l'article R. 271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur le cabinet SOLUTION DAIGNOSTIC a remis au PROMETTANT l'attestation sur l'honneur ci-annexée certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L. 271-6 du code susvisé et qu'il dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à sa prestation.

En ce qui concerne les diagnostics plomb, amiante et énergie (DPE), le notaire soussigné a vérifié que le diagnostiqueur personne physique disposait de la certification avec

Du fait de la délivrance des différents diagnostics ci-après relatés, et en complément de ce qui est indiqué au paragraphe « Charges et conditions générales », le PROMETTANT est exonéré de la garantie des vices cachés correspondante conformément aux dispositions du II de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Le notaire soussigné rappelle au PROMETTANT qu'en l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, des constats, états et diagnostics en cours de

validité, il ne peut pas s'exonérer de la garantie.

### **DIAGNOSTICS TECHNIQUES RELATIFS A L'ETAT DU BIEN**

#### **CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB**

Le BIEN objet du présent acte ayant été construit **après le 1er janvier 1949**, il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique relatif à la lutte contre la présence de plomb.

#### **ETAT MENTIONNANT LA PRESENCE OU L'ABSENCE DE MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE**

Le BIEN, objet du présent acte, ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997, entre dans le champ d'application des articles L. 1334-13 et R. 1334-29-7, 2° du Code de la santé publique relatifs à la prévention des risques liés à l'amiante.

##### **a) Parties privatives :**

En conséquence et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-13 et R. 1334-15 du Code de la santé publique, un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante mentionnées à l'annexe 13-9 du même code doit être effectué.

Cet état constitué du rapport de repérage est ci-annexé.

L'auteur de ce rapport a remis au PROMETTANT l'attestation prévue par l'article R. 271-3 Code de la construction et de l'habitation, qui est également ci-annexée.

De cet état établi par le cabinet solution diagnostic, le 1<sup>er</sup> décembre 2021, il résulte **qu'aucun matériau ni produit contenant de l'amiante n'est présent** dans les pièces visitées de l'immeuble.

##### **b) Parties communes :**

Le PROMETTANT a remis conformément aux dispositions de l'article R. 1334-29-7, 2°b du Code de la santé publique une copie délivrée par le syndic de l'immeuble, de la fiche récapitulative mentionnée à l'article R. 1334-29-5 du même code.

Une copie est ci-annexée.

Enfin, le « dossier technique amiante » conforme aux dispositions de l'article R. 1334-29-5 du Code de la santé publique a été remis au BENEFICIAIRE qui le reconnaît. Celui-ci est ci-annexé.

Il en résulte : **qu'aucun matériau ni produit contenant de l'amiante n'est présent.**

#### **ETAT RELATIF A L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE**

Le PROMETTANT déclare que le BIEN objet des présentes dépend d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans.

Par conséquent, il entre dans le champ d'application de la réglementation sur la sécurité des installations intérieures d'électricité.

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation qui prévoit pour le propriétaire l'obligation de produire lors de toute vente un état de cette installation en vue d'évaluer

les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes ; cet état doit avoir été établi depuis moins de trois ans (L. 271-5 et D. 271-5 du Code de la construction et de l'habitation).

Le PROMETTANT a fait établir un état sur l'installation intérieure d'électricité par le cabinet SOLUTION DIAGNOSTIC personne répondant aux conditions de l'article L. 271-6 dudit code, le 1er décembre 2021.

Il a été établi en conformité avec les dispositions de l'article R. 134-11 du Code de la construction et de l'habitation.

De cet état il résulte que l'installation comporte **une ou plusieurs anomalies**.

Le BENEFCIAIRE déclare être informé des risques encourus et vouloir faire son affaire personnelle de la remise en état de l'installation.

Cet état est ci-annexé avec le certificat de compétence et l'attestation d'assurance de son auteur.

#### **ETAT RELATIF A L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ**

Le BIEN objet des présentes comporte une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans.

Conformément à l'article L. 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, un état de l'installation intérieure de gaz datant de moins de trois ans établi par le cabinet SOLUTION DAIGNOSTIC, le 1er décembre 2021, est ci-annexé.

Il résulte de ce document que l'état de l'installation intérieure de gaz du BIEN vendu ne présente **aucune anomalie**.

#### **DIAGNOSTICS DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Le BIEN objet des présentes entre dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 126-26 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence sont ci-annexés :

- un diagnostic de performance énergétique réalisé pour l'ensemble de l'immeuble par le cabinet SOLUTION DAIGNOSTIC, le 1er décembre 2021,
- un diagnostic de performance énergétique individualisé au logement déduit du diagnostic établi pour l'ensemble de l'immeuble,

Etant ici précisé que ceux-ci ont une durée de validité de dix ans, conformément aux dispositions de l'article D. 126-19 du même code.

Il résulte du double seuil de l'étiquette performance énergétique contenu dans le diagnostic au logement :

Consommations énergétiques : 92 kwh/m<sup>2</sup>/an (classe C).

Émissions de gaz à effet de serre : 15 kgco<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an (classe C).

En conséquence, compte tenu de cela le BIEN se trouve classé en C. La plus mauvaise des deux performances étant retenue pour le classement du logement.

Ce diagnostic n'est pas accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance.

Il est ici rappelé qu'aux termes de l'article L. 271-4-II in fine du Code de la construction et de l'habitation, seules les recommandations accompagnant le diagnostic de performance énergétique ont un caractère informatif, les autres dispositions du DPE étant quant à elles opposables.

Le PROMETTANT déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification du BIEN objet des présentes de nature à affecter la validité de ce diagnostic n'est, à sa connaissance, intervenue.

#### **ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES**

Le BIEN objet des présentes est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application du premier alinéa de l'article L. 131-3 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites.

En application de l'article L. 126-24 du Code précité, un état relatif à la présence de termites datant de moins de six mois établi par le cabinet SOLUTION DAIGNOSTIC, le 1er décembre 2021, est ci-annexé.

Cet état ne révèle la présence **d'aucun termite dans l'immeuble.**

#### **ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE MERULE**

Le BIEN objet des présentes **n'est pas inclus** dans une zone de présence d'un risque de mэрule prévue à l'article L. 131-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de mэрule, à ce jour ou dans le passé.

Renseignements pris auprès du syndicat des copropriétaires, il apparaît que celui-ci n'a pas eu non plus la connaissance de la présence de mэрule dans les parties communes de l'immeuble.

Il est ici précisé que si un arrêté préfectoral déclare la zone de situation du BIEN objet des présentes comme étant susceptible d'être contaminée par la mэрule avant la date de signature de l'acte authentique, le PROMETTANT sera tenu de rapporter préalablement à la signature de l'acte authentique, une information ne révélant la présence d'aucune mэрule dans le BIEN objet des présentes.

#### **ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS**

Le BIEN objet des présentes est situé :

- dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé ;

- dans une commune couverte par un plan de prévention des risques technologiques ;

- dans une commune couverte par un plan de prévention des risques miniers ;

- dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat ;

En conséquence, un état des risques datant de moins de six mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet du département de situation du BIEN.

Cet état accompagné des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation du BIEN objet des présentes au regard des risques encourus, est ci-annexé.

Il en résulte :

#### **Concernant les risques naturels :**

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

#### **Concernant les risques miniers :**

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

**Concernant les risques technologiques :**

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

**Concernant les risques sismiques :**

- que le BIEN est situé dans une commune soumise à risque sismique, classée en zone moyenne (4) conformément aux dispositions de l'article R. 563-4 du Code de l'environnement.

**Concernant les catastrophes naturelles, minières ou technologiques :**

La commune n'a pas fait l'objet d'un arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, minière ou technologique.

**ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS - OBLIGATION D'INFORMATION DU PROMETTANT**

Le notaire soussigné précise qu'il appartient au PROMETTANT conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement de vérifier préalablement à la vente définitive que l'état des risques et pollution (ERP) annexé est à jour par rapport à celui de l'avant-contrat sous peine d'encourir la résolution de la vente.

Ce contrôle s'effectue par la consultation du recueil des actes administratifs comme le préconise la 3ème chambre civile de la Cour de cassation, dans son arrêt du 19 septembre 2019.

**ETAT RELATIF AUX INSTALLATIONS D'ASSAINISSEMENT**

Le BIEN objet du présent acte est situé **en zone d'assainissement collectif**, desservi par un réseau public de collecte des eaux usées et soumis à l'obligation de raccordement prévue à l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique. A cet égard, le PROMETTANT déclare que le BIEN est effectivement raccordé audit réseau pour l'évacuation de la totalité des eaux usées qu'il génère.

Le PROMETTANT déclare qu'il ne peut justifier d'aucune vérification de ce raccordement par les services compétents, mais qu'à sa connaissance, celui-ci est conforme aux prescriptions imposées en la matière.

Le BENEFICIAIRE, pleinement informé de cette situation et de ses conséquences, déclare toutefois vouloir faire son affaire personnelle, sans recours contre le PROMETTANT.

Le PROMETTANT déclare également que le bien vendu est relié directement au réseau public d'assainissement sans passer par l'intermédiaire d'un système particulier.

**REGLEMENTATION RELATIVE AUX DETECTEURS DE FUMEE NORMALISES**

Le notaire soussigné rappelle que depuis le 1er janvier 2016, tout lieu d'habitation doit être équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé, installé et entretenu dans les conditions prévues par les articles R. 142-2 à 142-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Le PROMETTANT déclare que le BIEN est actuellement **équipé** d'un détecteur de fumée conforme à la norme définie par l'article R 142-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été averti par le notaire que l'obligation d'équipement de l'habitation incombe au propriétaire du logement en vertu des textes précités et notamment de la conformité de l'installation avec les normes en vigueur.

## **SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

### **CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- la base des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) ;
- la base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL) ;
- la base de données GEORISQUES ;
- la base des installations classées soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement du ministère de la transition écologique et solidaire.

Une copie des résultats de ces consultations est ci-annexée.

### **INFORMATIONS RELATIVES AUX INSTALLATIONS ENVIRONNEMENTALES DE L'IMMEUBLE**

Le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE déclarent être parfaitement informés des dispositions des articles L. 512-18, L. 514-20 et L. 125-7 du Code de l'environnement.

À cet égard, le PROMETTANT déclare s'être toujours conformé à la réglementation applicable en matière de protection de l'environnement et de santé publique.

Il déclare en outre qu'à sa connaissance :

- aucune installation soumise à autorisation ou à enregistrement ou à simple déclaration au titre de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ou activité entrant dans le champ d'application des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement n'a été exploitée sur le BIEN objet des présentes ;
- aucune activité susceptible de présenter des dangers ou des inconvénients pour la santé ou l'environnement n'a été exercée sur le BIEN ;
- il n'a pas été exercé d'activité dans le BIEN ayant entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives ;
- il n'a jamais été exercé, dans le BIEN dont il s'agit, d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;
- il n'y a pas eu dans le BIEN d'incident ou accident présentant un danger pour la santé, la salubrité publique, la sécurité civile ou l'alimentation en eau potable de la population prévues par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'environnement ;
- le terrain ne comporte pas de transformateur à pyralène ;
- il n'a reçu aucune injonction administrative sur le fondement des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement, en sa qualité de « détenteur » ;
- il n'existe pas de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement.

### **SITUATION HYPOTHECAIRE**

Si au jour de la vente il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, le PROMETTANT s'obligera :

- à payer l'intégralité des sommes pouvant leur être dues en principal, intérêts, frais et accessoires ;
  - à faire établir à ses frais tout acte de mainlevée des éventuelles inscriptions ;
  - à rapporter à ses frais tout certificat de radiation nécessaire ;
  - à justifier au BENEFICIAIRE de la réalisation de ces différentes formalités.
- Aucun état hypothécaire hors formalité n'a été délivré à ce jour.

## **CONDITIONS RELATIVES A L'ETAT DE COPROPRIETE**

### **STATUT DE LA COPROPRIETE**

La vente sera consentie sous toutes les charges et conditions tant générales que particulières résultant du règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels.

Le BENEFCIAIRE sera subrogé, activement et passivement, dans tous les droits et obligations résultant tant à son profit qu'à sa charge, des stipulations dudit règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels, il en fera son affaire personnelle et les exécutera de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le PROMETTANT de la part de qui que ce soit.

Le PROMETTANT déclare :

- qu'à sa connaissance le lot objet des présentes n'a pas fait l'objet de travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble, ou les parties communes, non autorisés par l'assemblée des copropriétaires ;
- qu'il n'a pas été irrégulièrement modifié notamment par une annexion de partie commune ;
- que l'affectation actuelle du lot est celle contenue dans le règlement de copropriété.

### **SYNDIC**

Le PROMETTANT informe le BENEFCIAIRE que le syndic est actuellement :

Le cabinet GABAIG, 12 rue Henri Faisans à PAU (64000)

Il a été délivré par le syndic, à la date du 20 décembre 2021, un pré-état daté, ci-annexé.

## **REPARTITION DES CHARGES DE COPROPRIETE**

### **RAPPEL DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES**

Il est rappelé aux parties que la répartition des charges de copropriété entre le PROMETTANT et le BENEFCIAIRE, conformément aux dispositions de l'article 6-2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, sera la suivante :

- 1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, incombera au PROMETTANT ;
- 2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombera à celui, le PROMETTANT ou le BENEFCIAIRE, qui sera copropriétaire au moment de l'exigibilité ;
- 3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, sera porté au crédit ou au débit du compte de celui qui sera copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Les parties peuvent toutefois convenir d'une répartition différente, mais leur convention n'aura d'effet qu'entre elles et ne pourra être opposable au syndicat des copropriétaires.

Le PROMETTANT et le BENEFCIAIRE déclarent vouloir déroger aux règles légales sur les points suivants :

### **REMBOURSEMENT DU PRORATA DE CHARGE DU BUDGET PREVISIONNEL**

Il est convenu entre les parties que le PROMETTANT supportera les dépenses comprises dans le budget prévisionnel jusqu'au jour de l'entrée en jouissance par le

BENEFICIAIRE et acquittera le terme en cours auprès du syndic.

Le BENEFICIAIRE s'oblige à rembourser au PROMETTANT le prorata des charges à courir entre le jour de l'entrée en jouissance et le terme en cours.

### **SUR LES DEPENSES NON COMPRISES DANS LE BUDGET**

#### **PREVISIONNEL**

Le PROMETTANT supportera le coût des travaux de copropriété votés antérieurement aux présentes, que ces travaux soient exécutés ou non ou en cours d'exécution et que le montant soit exigible ou non. Le BENEFICIAIRE supportera seul les travaux qui viendraient à être décidés à compter de la signature des présentes, dès lors que le PROMETTANT aura mis le BENEFICIAIRE en mesure d'assister à l'assemblée ayant décidé lesdits travaux en lui adressant, huit (8) jours à l'avance, par écrit et par lettre recommandée papier ou électronique avec demande d'avis de réception, la copie de la convocation avec ses éventuelles annexes, l'ordre du jour de cette assemblée.

#### **ARRETE DES COMPTES - TROP OU MOINS PERCU**

Lors de la clôture de l'exercice comptable en cours, les comptes seront envoyés à celui qui sera effectivement copropriétaire à cette date et qui trouvera sur son compte toutes les charges de l'année et les provisions versées par le PROMETTANT et éventuellement par lui-même.

Les parties conviennent que le solde de compte positif ou négatif fera alors le profit ou la perte du BENEFICIAIRE.

S'agissant des exercices antérieurs à celui au cours duquel la réitération des présentes interviendra, le solde débiteur fera la perte du PROMETTANT exclusivement, ce dernier s'engageant à rembourser au BENEFICIAIRE à première demande de ce dernier, les sommes qui seraient réclamées à ce titre.

Le BENEFICIAIRE s'engage également à rembourser au PROMETTANT le solde créditeur qui pourrait subsister concernant les exercices antérieurs.

#### **PRINCIPES DE REGLEMENT**

Le PROMETTANT réglera au syndic par prélèvement sur le prix de la vente :

- l'ensemble des provisions exigibles, que celles-ci correspondent au budget prévisionnel ou à des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, sauf si elles ont été mises conventionnellement à la charge du BENEFICIAIRE ;

- tout arriéré de provisions ou avances sur ces mêmes charges exigibles antérieurement au jour de l'acte authentique de vente ;

- et plus généralement toute somme devenue exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires du fait de la vente et notamment le solde débiteur des arrêtés de compte des exercices antérieures à celui de la vente ;

- sans omettre les honoraires de mutation incombant au PROMETTANT tels que ceux-ci seront indiqués dans l'état daté qui sera délivré par le syndic préalablement à l'acte authentique de vente.

Le jour de la signature de l'acte authentique de vente, le BENEFICIAIRE remboursera au PROMETTANT le prorata des charges du budget prévisionnel du terme en cours dont le paiement a été demandé en intégralité par le syndic au PROMETTANT .

Le BENEFICIAIRE supportera :

- les provisions de budget prévisionnel exigibles postérieurement à la vente ainsi que toutes provisions non comprises dans le budget prévisionnel exigibles postérieurement à celle-ci ;

- remboursera au PROMETTANT comme dit ci-dessus le prorata des charges du budget prévisionnel du terme en cours et également le solde positif des arrêtés de compte des exercices antérieurs à celui de la vente ;

- et plus généralement toute somme qui deviendra exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires postérieurement à la vente.

Le BENEFCIAIRE fera son affaire personnelle de toute augmentation des budgets prévisionnel et non prévisionnel, sans recours contre le PROMETTANT, et, en honorera, seul, les demandes du syndic à cet égard.

### **FONDS DE ROULEMENT ET FONDS DE RESERVE**

Le BENEFCIAIRE remboursera au PROMETTANT, au jour de la vente, le montant de sa part dans le fonds de roulement, s'il en existe, selon les modalités qui seront précisées par le syndic dans l'état daté qu'il sera amené à délivrer préalablement à la signature de celle-ci.

Il en sera de même de toute provision versée par le PROMETTANT et comptabilisée dans ses livres par le syndic et notamment du fonds de réserve (pour travaux, procès, acquisitions...) tel que prévu notamment par l'article 35, 4° du décret du 17 Mars 1967.

Le PROMETTANT déclare qu'il existe un fonds de travaux constitué pour assurer le maintien en bon état des parties communes de l'immeuble dont dépend le BIEN.

Le notaire soussigné rappelle que conformément à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot.

### **PROCES EN COURS**

#### **ABSENCE DE PROCES IMPLIQUANT LE PROMETTANT**

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance aucune procédure n'est engagée ou en passe de l'être contre lui à la demande de copropriétaires ou d'un tiers, et qu'il n'a pas lui-même intenté de procédure à l'encontre d'un copropriétaire ou d'un tiers.

#### **ABSENCE DE PROCES IMPLIQUANT LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

Le PROMETTANT déclare qu'aucune procédure mettant en cause le syndicat n'est actuellement pendante devant les tribunaux.

#### **INFORMATION SUR LA SITUATION JURIDIQUE ET FINANCIERE DE LA COPROPRIETE**

Le PROMETTANT a remis au BENEFCIAIRE, dans les formes et conditions prévues par l'article L. 721-2 du Code de la construction, les documents suivants :

#### **DOCUMENTS RELATIFS A L'ORGANISATION DE L'IMMEUBLE :**

- le règlement de copropriété et l'état descriptif de division et leurs éventuels modificatifs publiés, établis comme il a été dit ci-dessus ;
- les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années ;

#### **INFORMATIONS FINANCIERES :**

- le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices

comptables précédant la vente ;

- le montant des sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par le BENEFCIAIRE ;

- l'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;

- le syndicat des copropriétaires disposant d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot.

L'ensemble de ces documents est à jour des informations soumises à la dernière assemblée générale annuelle chargée d'approuver les comptes.

#### **AUTRES DOCUMENTS REMIS :**

- carnet d'entretien de l'immeuble établi par le syndic ;

Etant ici précisé que la production de la notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété n'est pas requise à ce jour faute de parution du décret d'application.

Le BENEFCIAIRE reconnaît que ces documents lui ont été remis ce jour en main propre ainsi qu'en atteste le récépissé ci-annexé.

#### **INFORMATION DU SYNDIC SUR LE FUTUR ACQUEREUR**

Les parties sont informées des dispositions de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 ci-après littéralement rapportées :

*« II.- Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, le notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.*

*Dans un délai d'un mois, le syndic délivre au notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant :*

*1° Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation ;*

*2° Soit, si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.*

*Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens du 2° du présent II, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.*

*Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, dont les noms ont été notifiés par le notaire, disposent d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndicat. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non venu aux torts de l'acquéreur. »*

Le BENEFCIAIRE précise d'ores et déjà que ni lui-même, ni l'un de ses mandataires sociaux ou associés, ni leurs conjoints ou partenaires ne sont déjà copropriétaires dans l'immeuble ;

Par ailleurs, afin de permettre la réception de l'acte authentique de vente dans les meilleurs délais, et dûment informés que la loi prévoit que l'interrogation du syndic

sur le futur acquéreur doit être faite par le notaire après la purge du droit de préemption urbain, ce qui en cas de préemption permet que l'identité du bénéficiaire ne soit pas révélée au syndic, tant le PROMETTANT que le BENEFICIAIRE autorisent le notaire à procéder à la notification prévue à l'article 20-II de la loi du 10 juillet 1965 avant même que le droit de préemption urbain ne soit purgé.

### **LIBERATION DES FONDS**

Le PROMETTANT est informé des dispositions de l'article 20 I de la loi du 10 juillet 1965, qui stipule :

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat des copropriétaires, le notaire notifie un avis de mutation au syndic dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété et conserve le montant du prix de vente.

Le syndic peut alors dans un délai de quinze jours former, par acte extrajudiciaire, opposition au versement du prix de vente détenu par le notaire. Cette opposition doit contenir élection de domicile dans le ressort du tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énoncer le montant et les causes de la créance. Le notaire conserve alors sur le prix de vente, le montant des sommes énoncées dans l'opposition.

Dans ce cas le PROMETTANT devenu vendeur, dispose de trois possibilités :

- soit il donne l'ordre au notaire de régler au syndic l'intégralité des sommes réclamées,
- soit il trouve un accord avec le syndic sur le montant des sommes restant dues et il en justifie auprès du notaire,
- soit il peut contester au moyen d'une action en justice, le montant des sommes réclamées par le syndic.

En effet, à défaut d'accord formalisé dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, le notaire doit verser les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties. Les effets de l'opposition étant limités au montant ainsi énoncé.

### **LES COLONNES MONTANTES ELECTRIQUES**

Afin de remédier aux contentieux relatifs aux colonnes montantes d'électricité concernant leur transfert de propriété, leur entretien ainsi que le coût financier des éventuelles remises aux normes et réparation, la Loi ELAN du 23 novembre 2018 a clarifié le statut juridique de la colonne montante électrique dont la définition est précisée à l'article L 346-1 du Code de l'énergie.

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

Ainsi, en vertu de l'article L 346-2 du code de l'énergie, lorsqu'elles ont été mises en service avant la publication de la loi ELAN, elles appartiendront au réseau public de distribution d'électricité.

Les propriétaires ou copropriétaires ont pu dans les deux ans de la promulgation de la loi ELAN demander à conserver la propriété de la colonne montante si elle n'appartenait pas déjà auparavant au réseau public ou prévenir le gestionnaire du réseau qu'il accepte le transfert de propriété de la colonne montante d'électricité au réseau public de distribution sans contrepartie financière pour le

gestionnaire.

Lorsqu'elles ont été mises en service après la publication de la loi ELAN, elles appartiendront au réseau public de distribution d'électricité.

Lorsque les colonnes appartiennent aux propriétaires ou copropriétaires, ces derniers pourront demander à les transférer gratuitement au réseau public de distribution d'électricité si elles fonctionnent correctement.

En l'espèce, la colonne montante appartient au réseau public de distribution d'électricité.

### **AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT**

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a pas conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur le BIEN objet des présentes.

## **MODALITES DE REALISATION DE LA PROMESSE DE VENTE**

### **DELAI**

La promesse de vente est consentie pour une durée **expirant le 29 mars 2022 à dix-huit heures, sous réserves des causes de prorogations énoncées aux termes des présentes.**

Toutefois si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, augmenté éventuellement du délai nécessaire à la purge du droit de rétractation ou de réflexion prévus à l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

Si, à l'expiration du délai ci-dessus, le notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente n'a pas reçu la levée d'option par le BENEFICIAIRE, la présente promesse sera caduque, sans que le PROMETTANT ne soit tenu d'effectuer une mise en demeure, ou soit obligé de remplir une quelconque formalité judiciaire.

### **Avertissement : avant-contrat de plus de dix-huit mois**

Afin de fournir aux parties une parfaite information, il est précisé que l'avant contrat devra être authentique sous peine de nullité s'il est consenti par une personne physique et si sa durée totale, avec ou sans prorogation éventuelle, dépasse 18 mois.

Cette nullité est relative ; elle est la contrepartie de l'indisponibilité du bien du PROMETTANT pendant une longue période et lui seul pourra donc l'invoquer.

Dans ce cas et là encore à peine de nullité, une indemnité d'immobilisation d'un montant minimum de 5 % du prix de vente devra faire l'objet d'un versement ou d'une caution entre les mains du notaire.

## **APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 1124 DU CODE CIVIL**

Les parties entendent soumettre expressément la présente promesse unilatérale de vente aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1124 du Code civil qui dispose :

*« La révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis. »*

En conséquence, dans le cas où le PROMETTANT entendrait mettre fin

unilatéralement à la présente promesse avant que le BENEFCIAIRE n'ait levé son option, il s'expose à l'exécution forcée du contrat prévue ci-après.

En effet, le PROMETTANT a définitivement consenti à la vente et il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BENEFCIAIRE aux conditions des présentes. Le PROMETTANT s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer ni droit réel ni charge quelconque sur le BIEN, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement par rapport à l'état actuel, si ce n'est avec le consentement du BENEFCIAIRE, et d'une manière générale s'oblige à les gérer raisonnablement.

Par suite, toute rétractation unilatérale du PROMETTANT, avant la levée d'option par le BENEFCIAIRE, sera de plein droit inefficace et le BENEFCIAIRE pourra toujours valablement décider de lever l'option avant l'expiration du délai ci-dessus convenu.

Le PROMETTANT ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

### **MODALITES DE REALISATION : LEVEE D'OPTION**

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître François MOREAU soussigné, avec la participation de Maître Nathalie RUIZ, notaire à LESCAR (64230), 3, rue de Satao - B.P. 50325, .

La promesse sera réalisée de la manière suivante :

1/ soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente.

Cette signature doit s'accompagner du versement par virement entre les mains du notaire, d'une somme correspondant :

- à la provision sur les frais d'acte de vente et de prêt éventuel ;
- à l'éventuelle commission d'intermédiaire ;
- au prix stipulé payable comptant, déduction faite de l'indemnité d'immobilisation versée en exécution des présentes ;
- et de manière générale de tous comptes et proratas.

2/ soit par la manifestation par le BENEFCIAIRE de sa volonté de réaliser la vente au cours du délai imparti.

Celle-ci devra être faite par exploit d'huissier, lettre recommandée avec accusé de réception ou écrit remis contre récépissé, le tout auprès du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente.

Pour être valable cette levée d'option devra être accompagnée :

- du versement par virement entre les mains du notaire, de l'intégralité de son apport personnel visé aux présentes ;
- d'une copie des offres de prêt(s) émises et acceptées conformément à la loi.

Dans ce cas, la vente sera réitérée par acte authentique à la requête de la partie la plus diligente, au plus tard dans les quinze (15) jours suivants la date de la levée d'option ci-dessus.

Passé ce délai et si l'une ou l'autre des parties ne voulait réitérer la vente par acte authentique, quinze jours après une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire, il sera dressé à la requête de la partie la plus diligente un procès-verbal constatant le défaut ou le refus de l'autre partie.

La partie envers laquelle l'engagement n'aura pas été exécuté aura le choix soit

de forcer l'exécution du contrat par voie judiciaire soit d'en demander la résolution, le tout pouvant être complété par des dommages et intérêts.

Les parties conviennent expressément d'exclure les autres sanctions d'inexécutions prévues à l'article 1217 du Code civil.

Si le refus ou le défaut émane du PROMETTANT, les sommes ainsi versées par le BENEFICIAIRE pour la levée d'option lui seront alors restituées, déduction faite d'une somme équivalente au montant de l'indemnité d'immobilisation stipulée aux présentes qui demeurera entre les mains du tiers dépositaire.

Le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix, des frais, des indemnités complémentaires, et de l'éventuelle commission d'intermédiaire, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

## **CARENCE**

### **CARENCE DU PROMETTANT**

Une fois toutes les conditions suspensives prévues aux présentes réalisées, en cas de refus par le PROMETTANT de réaliser la vente par acte authentique après la levée d'option par le BENEFICIAIRE, ce dernier aura le choix soit de forcer l'exécution du contrat par voie judiciaire soit d'en demander la résolution, le tout pouvant être complété par des dommages et intérêts.

Les parties conviennent expressément d'exclure les autres sanctions d'inexécution prévues à l'article 1217 du Code civil.

### **CARENCE DU BENEFICIAIRE**

Une fois toutes les conditions suspensives prévues aux présentes réalisées, si le BENEFICIAIRE ne lève pas l'option dans le délai ci-dessus, éventuellement augmenté des trente jours de prorogation, il sera déchu de plein droit dans le bénéfice de la présente promesse conformément aux dispositions de l'article 1117 alinéa 1er du Code civil, et ce, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du PROMETTANT.

Ce dernier pourra alors disposer librement du BIEN nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquérir qu'aurait exprimées le BENEFICIAIRE.

## **INDEMNITE D'IMMOBILISATION**

### **VERSEMENT**

En considération de la promesse et de l'indisponibilité temporaire du BIEN en résultant pour le PROMETTANT, les parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme de SIX MILLE EUROS (6 000,00 €).

Le BENEFICIAIRE déposera au moyen d'un virement bancaire et au plus tard le 14 janvier 2022, en la comptabilité de Maître François MOREAU, notaire soussigné, notaire à PAU, la somme de SIX MILLE EUROS (6 000,00 €).

Il est ici précisé que, dans l'hypothèse où le virement ne serait pas effectif à la date ci-dessus fixée, la présente promesse de vente sera considérée comme nulle et non avenue, si bon semble au PROMETTANT, et le BENEFICIAIRE sera déchu du droit de demander la réalisation des présentes.

### **NATURE DE CE VERSEMENT**

La présente indemnité d'immobilisation ne constitue pas des arrhes, mais le

prix forfaitaire de l'indisponibilité du BIEN objet des présentes. En conséquence, le PROMETTANT renonce à se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil.

### **SORT DE CE VERSEMENT**

La somme ci-dessus versée ne portera pas intérêts.

Elle sera versée au PROMETTANT ou au BENEFICIAIRE selon les hypothèses suivantes :

**a)** en cas de réalisation de la vente promise, elle s'imputera sur le prix et reviendra en conséquence intégralement au PROMETTANT devenu vendeur.

**b)** en cas de non-réalisation de la vente promise selon les modalités et délais prévus au présent acte, la somme ci-dessus versée restera acquise au PROMETTANT à titre d'indemnité forfaitaire pour l'immobilisation entre ses mains du BIEN formant l'objet de la présente promesse de vente pendant la durée de celle-ci.

Observation étant ici faite que l'intégralité de cette somme restera acquise au PROMETTANT même si le BENEFICIAIRE faisait connaître sa décision de ne pas acquérir avant la date d'expiration du délai d'option.

En aucun cas cette somme ne fera l'objet d'une répartition *pro rata temporis* dans la mesure où son montant n'a pas été fixé en considération de la durée de l'immobilisation.

**c)** toutefois, dans cette même hypothèse de non-réalisation de la vente promise, la somme ci-dessus versée sera intégralement restituée au BENEFICIAIRE s'il se prévalait de l'un des cas suivants :

\* si l'une au moins des conditions suspensives stipulées aux présentes venait à défaillir selon les modalités et délais prévus au présent acte ;

\* si les biens promis se révélaient faire l'objet de servitudes (quelle qu'en soit leur origine) ou mesures administratives de nature à en déprécier la valeur ou à les rendre impropres à leur usage ;

\* si les biens promis se révélaient être grevés de privilèges, hypothèques, antichrèses ou saisies déclarés ou non aux présentes et dont la mainlevée ne pourra être amiablement obtenue lors de la signature de l'acte de vente au moyen des fonds provenant du prix ;

\* si les biens vendus venaient à faire l'objet d'une location ou occupation non déclarée aux présentes ;

\* si le PROMETTANT n'avait pas communiqué son titre de propriété et ne justifiait pas d'une origine de propriété trentenaire et régulière ;

\* en cas d'infraction du PROMETTANT ou des précédents propriétaires à une obligation administrative ou légale relative aux biens promis ;

\* si le PROMETTANT venait à manquer de la capacité, des autorisations ou des pouvoirs nécessaires à la vente amiable ;

\* et enfin si la non-réalisation de la vente promise était imputable au seul PROMETTANT.

### **SEQUESTRE**

#### **1. Constitution d'un mandataire commun ès-qualité de séquestre**

De convention entre les parties, la somme sera affectée en nantissement par le PROMETTANT à la sûreté de sa restitution éventuelle au BENEFICIAIRE.

Pour assurer l'effet de cette sûreté, la somme nantie sera versée dès sa réception à la comptabilité de Maître François MOREAU, notaire soussigné qui en est constitué séquestre dans les termes du droit commun de l'article 1956 et des suivants du Code civil.

Les parties conviennent que l'indemnité séquestrée ne sera pas productive d'intérêt.

## **2. Mission du séquestre**

Le séquestre, mandataire commun des parties, conservera la somme ci-dessus versée pour la remettre à qui il appartiendra - PROMETTANT ou BENEFICIAIRE - selon ce qui a été convenu ci-dessus.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 1960 du Code civil, le séquestre ne pourra opérer le versement prévu qu'avec l'accord des parties ou en vertu d'une décision judiciaire devenue exécutoire. Jusqu'à cette date ladite somme restera indisponible entre les mains du seul séquestre.

## **3. Difficultés entre les parties**

En cas de difficulté entre les parties sur le sort de l'indemnité d'immobilisation, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre.

La partie qui soulève une difficulté jugée sans fondement peut être condamnée envers l'autre à des intérêts de retard, à des dommages et intérêts et au remboursement de ses frais de justice.

Le séquestre est dès à présent autorisé par les parties à consigner l'indemnité d'immobilisation à la caisse des dépôts et consignations en cas de difficultés.

## **4. Décharge**

Le séquestre sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions indiquées ci-dessus.

## **5. Acceptation de sa mission par le séquestre**

Le séquestre susnommé accepte la mission qui lui est confiée dans les termes stipulés aux présentes par l'encaissement des fonds.

## **SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU CONTRAT**

Si un sinistre par incendie, dégâts des eaux ou risques naturels frappe le BIEN vendu pendant la durée de validité des présentes, le rendant inhabitable ou impropre à sa destination ou son usage, le BENEFICIAIRE aurait la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement à la vente ;
- soit de poursuivre son acquisition et de se voir attribuer forfaitairement et définitivement la totalité des indemnités d'assurances ou autres à percevoir, voire même diligenter lui-même les travaux nécessaires.

A cet effet, le PROMETTANT s'engage à subroger le BENEFICIAIRE dans tous ses droits au titre de la police d'assurance couvrant l'immeuble.

## **DECES-DISSOLUTION**

En cas de décès ou d'incapacité du PROMETTANT ou de l'un d'entre eux s'ils sont plusieurs, à un quelconque moment de la présente promesse et avant sa réitération par acte authentique, les héritiers, ayants droit ou représentants légaux avec le survivant éventuel seront tenus d'exécuter la convention, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1117 du Code civil.

Cet événement devra être notifié au BENEFICIAIRE dans un « délai raisonnable ».

Si la survenance du décès ou de l'incapacité entraîne un allongement substantiel du délai de réalisation de la présente vente, le BENEFICIAIRE aura la faculté de se désister unilatéralement de la présente promesse dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de l'incapacité. Dans ce cas, l'indemnité d'immobilisation lui sera restituée intégralement.

En cas de décès du BENEFICIAIRE, ou de l'un d'entre eux s'ils sont plusieurs,

l'ensemble des parties sera désengagé de plein droit du présent contrat, et l'indemnité d'immobilisation sera restituée au BENEFICIAIRE ou à ses ayants droit, si les intéressés n'ont pas manifesté auprès du notaire soussigné l'intention de maintenir à leur profit le bénéfice de la présente convention, dans les trente jours du décès.

### **FRAIS**

Le BENEFICIAIRE paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence conformément aux dispositions de l'article 1593 du Code civil.

A titre de provision sur frais, le BENEFICIAIRE verse ce jour en la comptabilité du notaire soussigné, une somme de QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (450,00 €).

En cas de non-régularisation de l'acte authentique de vente pour quelque cause que ce soit, cette somme sera acquise au notaire soussigné, tant pour les frais des présentes que pour les débours occasionnés et les formalités préalables engagées lors de la demande de pièces.

En cas de régularisation de l'acte authentique de vente pour quelque cause que ce soit, cette somme constituera un acompte sur les frais de l'acte authentique dont le montant est indiqué aux présentes à titre prévisionnel, déduction faite des frais afférents aux présentes.

#### **COORDONNEES BANCAIRES DE L'OFFICE NOTARIAL :**

<b>Banque :</b>	CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS
<b>Titulaire :</b>	SCP Pierre SERE, François MOREAU et Oriane TOUZAA, Notaires Associés
<b>Domiciliation :</b>	CDC
<b>Code banque :</b>	40031
<b>Code guichet :</b>	00001
<b>N° de Compte :</b>	0000145307S
<b>Clé RIB :</b>	97
<b>IBAN :</b>	FR1040031000010000145307S97
<b>BIC :</b>	CDCGFRPPXXX

### **RENONCIATION A LA REVISION DU CONTRAT POUR IMPREVISION**

Les parties reconnaissent être informées des dispositions de l'article 1195 du Code civil qui dispose :

*« Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.*

*En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe.»*

Les parties souhaitant expressément que le présent contrat ne puisse être remis en cause quel que soit le ou les évènements qui pourrai(en)t intervenir et rendre son exécution excessivement onéreuse, déclarent expressément en assumer le risque et en conséquence, dans une telle circonstance, renoncer au bénéfice des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

### **DEVOIR D'INFORMATION**

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

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

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

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

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

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

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

Parfaitement informés de cette obligation par le notaire soussigné, PROMETTANT et BENEFICIAIRE déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

### **EQUILIBRE DU CONTRAT**

L'ensemble des clauses du présent contrat a fait l'objet d'une négociation entre les parties, et prend en considération les obligations réciproques souscrites au sein des présentes.

### **NOTIFICATION PAR LETTRE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE**

Le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE demandent expressément au notaire soussigné et l'autorisent en tant que de besoin, à leur faire parvenir toutes notifications utiles et nécessaires concernant la présente opération, par Lettre Recommandée adressée par courrier électronique à l'adresse suivante :

En ce qui concerne le PROMETTANT :

rioseverine@yahoo.fr

En ce qui concerne le BENEFICIAIRE :

santallo.julien@gmail.com

A cette fin, ils déclarent chacun en ce qui les concerne :

- disposer de tous les moyens informatiques lui permettant de recevoir une lettre recommandée adressée par courrier électronique,
- s'obliger à communiquer au notaire soussigné tout changement d'adresse électronique de son compte, pendant la durée de traitement du présent dossier,
- qu'il est seul à avoir accès aux courriels reçus sur la ou les adresses visées ci-

dessus,

- s'engager à communiquer au notaire soussigné toutes difficultés, tous piratages, perte ou usage abusif de sa boîte courriel,
- être informé que conformément aux dispositions de l'article R. 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, il recevra de la part de la société chargée de l'acheminement du courrier électronique recommandé, un premier courrier électronique l'informant *« qu'une lettre recommandée électronique va lui être envoyée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, de l'accepter ou de la refuser. »*

Il est ici précisé par le notaire soussigné que :

- l'achemineur grâce auquel sera transmise la lettre recommandée électronique a obtenu la qualification eIDAS délivrée par l'Agence nationale de la sécurité des systèmes d'information (ANSSI) garantissant ainsi la fiabilité de la lettre recommandée électronique envoyée,
- le procédé d'horodatage utilisé est réalisé par un prestataire qualifié et répondant aux exigences légales assurant un horodatage fiable et sécurisé,
- la rematérialisation sous format papier du courrier électronique envoyé est possible dans l'hypothèse où ils le demanderaient.

### **RETRACTATION DU BENEFICIAIRE**

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le BENEFICIAIRE, non professionnel de l'immobilier, pourra se rétracter à son seul gré, et sans avoir à fournir de justification, dans un délai de DIX (10) jours à compter du lendemain de la réception de la lettre recommandée électronique notifiant les présentes.

Le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Les parties mandatent expressément Maître François MOREAU à l'effet d'effectuer cette notification.

En cas de rétractation dans ce délai, les présentes seront caduques et ne pourront recevoir aucune exécution, même partielle, et le dépositaire des fonds versés par le BENEFICIAIRE devra les lui restituer dans un délai de vingt et un jours (21) à compter du lendemain de la date de rétractation.

Cette rétractation aura un caractère définitif, quand bien même le délai de DIX (10) jours ne serait pas expiré, lorsqu'elle sera exercée.

En cas de pluralité de bénéficiaires, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution de la présente convention.

Le BENEFICIAIRE déclare avoir été informé que la faculté de rétractation dont il dispose pourra être exercée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de la régularisation des présentes par acte authentique, ou par acte extrajudiciaire, ou par remise en mains propres au PROMETTANT contre récépissé, et à l'intérieur du délai précité.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de

domicile en leur demeure ou siège respectif, à l'exception de la faculté de rétractation du BENEFICIAIRE

### **ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE**

Le présent acte est soumis au droit fixe sur état de 125 euros.

Il est dispensé de la formalité de l'enregistrement, conformément à l'article 60 de l'annexe IV au Code général des impôts.

### **CONNAISSANCE DES ANNEXES**

La totalité des annexes relatées aux présentes a été portée à la connaissance des parties.

La signature électronique du notaire soussigné en fin d'acte, vaut également pour les annexes, comme faisant partie intégrante de la minute.

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES**

#### **PERSONNELLES**

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, ...),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

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

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant 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 parties peuvent demander l'accès aux données les

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

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

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

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

En outre, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

### **GESTION DES CONFLITS ENTRE ACQUEREURS SUCCESSIFS**

En ce qui concerne le BIEN :

- le PROMETTANT déclare n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat au profit d'une autre personne que le BENEFICIAIRE, aux présentes ;

- le BENEFICIAIRE déclare ne pas avoir connaissance d'une précédente vente ou d'un précédent avant-contrat.

### **CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES**

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

### **TABLEAU RECAPITULATIF**

Le présent tableau rappelle les dates limites pour :

Dépôt de la demande de prêt(s)	31 janvier 2022
Obtention du (ou des) prêt(s)	1er mars 2022
Réalisation des conditions suspensives	1er mars 2022
Signature de l'acte authentique	29 mars 2022

### **DONT ACTE**

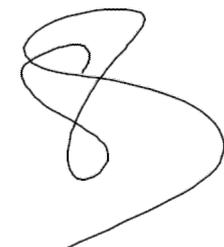
Sans renvoi.

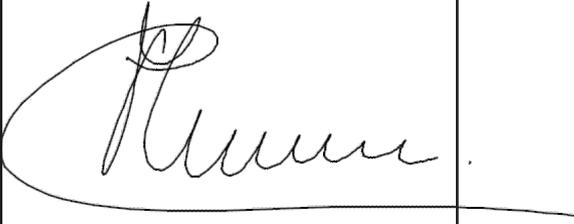
Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

## Recueil de signatures par Maître François MOREAU

<p>Mme Sophie LELEU, représentante de Mme Séverine Anne Thérèse RIO A signé A PAU Le 29 décembre 2021</p>	
---	--

<p>M. Julien SANTALLO A signé A PAU Le 29 décembre 2021</p>	
---	--

<p>et le notaire Me MOREAU François A signé A PAU L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN LE VINGT-NEUF DÉCEMBRE</p>	
--	---