

DOSSIER : RIGAILL / CTS FORA - BILLARDELLO  
NATURE : Compromis de vente d'immeuble entier  
DATE : xx/xx/xx  
REFERENCES : PR/SM

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX

Le

Maître Philippe RAPPENEAU, Notaire associé de la Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiées Unipersonnelle "SASU Maître Philippe RAPPENEAU, notaire associé", titulaire d'un office Notarial ayant son siège à CARCASSONNE (Aude) 7, Rue Pierre Latécoère,

Avec la participation de Maître Patrice NOURY, notaire à LEUC ( 11290 ) 1, Rue de la Sabatière, assistant le VRNDEUR.

A RECU le présent acte authentique électronique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : COMPROMIS AUTHENTIQUE DE VENTE D'UNE PROPRIETE BATIE

Dans un but de simplification :

- 'LE VENDEUR' désignera le ou les vendeurs qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois ;

- 'L'ACQUEREUR' désignera le ou les acquéreurs, qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- 'LE BIEN' désignera le ou les biens et droits immobiliers objet de la présente vente.

## **IDENTIFICATION DES PARTIES**

### **VENDEUR**

Madame Isabelle Jeanne VERBEURGT, cadre territorial, épouse de Monsieur Alain Henri Marie RIGAILL demeurant à MONTESQUIEU LAURAGAIS (Haute-Garonne) 4, Impasse Costo Seco Côte d'en Serny.

Née à SAINTE FOY LA GRANDE (Gironde) le 20 janvier 1956.

Mariée sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à son union célébrée à la mairie de CLERMONT SUR LAUQUET (Aude) le 10 juin 1978.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

### **ACQUÉREURS**

Madame Elvire BILLARDELLO, retraitée, demeurant à MARSEILLE (6ème arrondissement, Bouches-du-Rhône) 26 rue de la Loubière, divorcée, non remariée, de Monsieur Jean-Pierre Ange FORA suivant jugement du Tribunal judiciaire (anciennement TGI) de MARSEILLE (Bouches-du-Rhône) en date du 22 septembre 1993.

Née à TUNIS le 19 février 1950.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

Mademoiselle Marie FORA, employée, demeurant à MARSEILLE (6ème arrondissement, Bouches-du-Rhône) 26, Rue de la Loubière, célibataire.

Née à MARSEILLE (12ème arrondissement, Bouches-du-Rhône) le 26 novembre 2000.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

Madame Marylène Anne FORA, employée, demeurant à MONTREAL (Aude) 12, avenue Rhin et Danube, célibataire.

Née à MARSEILLE (8ème arrondissement, Bouches-du-Rhône) le 16 décembre 1975.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

### **PRESENCE – REPRESENTATION**

Madame Isabelle RIGAILL est ici représentée par Madame Séverine MARIA, clerc de notaire, demeurant professionnellement à CARCASSONNE (Aude) 7, Rue Pierre Latécoère en vertu d'une procuration sous signature privée en date à du demeurée ci-annexée.

Madame Elvire BILLARDELLO est ici présente.

Mademoiselle Marie FORA est ici présente.

Madame Marylène FORA est ici présente.

## SUBSTITUTION

L'ACQUEREUR pourra se substituer, à titre gratuit, toute personne physique ou morale, mais sous réserve qu'il reste solidairement tenu, avec le substitué, des obligations nées des présentes, jusqu'à la réitération par acte authentique.

## VENTE CONDITIONNELLE

LE VENDEUR vend, en s'obligeant et sous toutes les garanties ordinaires de fait et de droits, mais sous les conditions suspensives ci-après stipulées, à L'ACQUEREUR qui accepte, LE BIEN ci-après désigné.

## DESIGNATION

Sur la commune de CLERMONT SUR LAUQUET (Aude) Lieudit "Métairie Laffon" .

Une propriété rurale comprenant bâtiment d'habitation avec dépendance et parcelle en nature de terre, de pré et de lande Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
B	261	Metairie Laffon		65	20
B	262	Metairie Laffon	1	18	41
B	263	Metairie Laffon		33	40
B	264	Metairie Laffon	1	00	62
B	265	Metairie Laffon		86	80
B	266	Metairie Laffon	1	30	75
B	267	Metairie Laffon	1	36	35
B	268	Metairie Laffon		41	30
B	271	Metairie Laffon		05	60
B	272	Metairie Laffon		30	60
B	273	Metairie Laffon		19	20
B	274	Metairie Laffon		22	20
B	277	Metairie Laffon		02	79
B	283	Metairie Laffon		13	30
B	284	Metairie Laffon	1	13	70
B	285	Metairie Laffon		36	40
B	289	Metairie Laffon		64	40
B	290	Metairie Laffon		46	40
WL	9	Metairie Laffon		19	89
WL	10	Metairie Laffon		50	32
WL	11	Metairie Laffon		19	18
WL	12	Metairie Laffon	1	56	60
WL	13	Metairie Laffon		38	31
WL	14	Metairie Laffon	3	16	51
Contenance totale			16	68	23

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits

et facultés quelconques, sans exception ni réserve et tel qu'il figure sous teinte rose sur le plan demeuré ci-annexé.

### **EFFET RELATIF**

Attestation de propriété immobilière dressée après le décès de Monsieur Julien VERBEURGT survenu à CAUNES MINERVOIS par Maître André MARTY, Notaire à OLONZAC le 13 mars 1990 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de CARCASSONNE le 30 mars 1990, volume 1990 P, numéro 2380.

Attestation de propriété immobilière dressée après le décès de Madame Renée Andrée Camille PARICARD survenu à CAUNES MINERVOIS (Aude) le 9 août 2009 par Maître André MARTY le 23 octobre 2009 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de CARCASSONNE le , volume 2009 P, numéro .

### **DESTINATION**

LE BIEN acquis est destiné par L'ACQUEREUR à un usage d'habitation.

### **PROPRIETE - JOUISSANCE**

Le transfert de propriété n'aura lieu qu'à compter du jour de la signature de l'acte de vente définitif.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, le VENDEUR s'obligeant à rendre pour cette date le BIEN libre de toute occupation, et à le débarrasser pour cette date de tous encombrants s'il y a lieu.

### **OCCUPATION ANTERIEURE**

LE VENDEUR déclare qu'il n'a jamais consenti de location ou occupation concernant LE BIEN objet des présentes et qu'il n'a jamais délivré de congé pour vendre.

### **NATURE ET QUOTITE**

#### **NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS VENDUS**

LE BIEN objet des présentes appartient à :  
Madame Isabelle RIGAILL à concurrence de la totalité en pleine propriété.

#### **NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS ACQUIS**

LE BIEN objet des présentes :  
- est acquis par Madame Elvire BILLARDELLO à concurrence de un tiers en pleine propriété.  
- est acquis par Mademoiselle Marie FORA à concurrence de un tiers en pleine propriété.

- est acquis par Madame Marylène FORA à concurrence de un tiers en pleine propriété.

### **PRIX - PAIEMENT DU PRIX**

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de DEUX CENT QUATRE VINGT HUIT MILLE EUROS ( 288.000,00 € ).

Ce prix sera payable comptant en totalité au jour de l'acte authentique de vente, au moyen d'un virement à l'ordre du notaire rédacteur de l'acte.

Le notaire rédacteur des présentes a informé les parties des conséquences qui pourraient résulter d'un règlement entre LE VENDEUR et L'ACQUEREUR, en dehors de la comptabilité du notaire, de tout ou partie du prix 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 VENDEUR.

### **COUT GLOBAL DE L'OPERATION**

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

Rappel du prix DEUX CENT QUATRE VINGT HUIT MILLE EUROS ( 288.000,00 € )

Auquel il y a lieu d'ajouter :

- Les frais de l'acte de vente d'environ..... 21.800,00 €

Total égal à ..... 309.800,00 €

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé que les frais ci-dessus indiqués, le sont à titre prévisionnel et sous réserve qu'avant l'acte réitératif des présentes, les droits de mutation à titre onéreux n'aient pas augmenté.

### **PLAN DE FINANCEMENT**

L'ACQUEREUR déclare avoir l'intention de financer cette somme au moyen d'un ou des prêts qu'il entend solliciter.

### **FISCALITE**

#### **RÉGIME FISCAL**

Pour la perception des droits :

LE VENDEUR déclare :

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

En conséquence, la présente mutation, si elle se réalise, n'entrera pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

L'ACQUEREUR déclare ne prendre aucun engagement particulier.

En conséquence, la présente mutation sera soumise à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts, qui sera due par L'ACQUEREUR.

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

LE VENDEUR reconnaît que son attention a été attirée sur les dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts concernant l'imposition des plus-values résultant des ventes immobilières ou assimilées.

#### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

##### **CONDITION SUSPENSIVE LIÉE À L'OBTENTION D'UN CRÉDIT**

Cet avant-contrat est soumis à la condition suspensive stipulée au profit de L'ACQUEREUR, qui pourra seul y renoncer, de l'obtention par ce dernier d'un ou plusieurs prêts bancaires qu'il envisage de contracter auprès de tout établissement prêteur de son choix, répondant aux caractéristiques suivantes :

- Montant global maximum du ou des prêts envisagés : ZERO EURO ( 0,00 € )
- Durée maximale de remboursement :            ans
- Taux d'intérêt maximal hors frais de dossier, d'assurance et de garanties : 0%

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 de l'acquéreur**

L'ACQUEREUR 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            .

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

L'ACQUEREUR déclare sous son entière responsabilité :

- que rien dans sa situation juridique et dans sa capacité bancaire ne s'oppose aux demandes de prêts qu'il se propose de solliciter ;
- que le montant de ses emprunts ainsi que ses ressources mensuelles lui permettent d'obtenir le financement qu'il entend solliciter.

##### **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.

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 audit taux ne fera pas défaillir la condition qui sera considérée comme réalisée.

L'ACQUEREUR devra en justifier au VENDEUR à première demande de celui-ci. En outre, il s'oblige à adresser au notaire rédacteur copie de l'offre de prêt dans les huit jours de l'obtention de celle-ci.

L'obtention du ou des prêts devra, pour réaliser la condition suspensive des dispositions de l'article L.313-41 du Code de la consommation, intervenir au plus tard le .

Faute par L'ACQUEREUR d'avoir informé, de manière expresse et non équivoque, LE VENDEUR ou son notaire dans ce délai, les présentes seront considérées comme caduques, une semaine après la réception par L'ACQUEREUR d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée par LE VENDEUR ou son notaire d'avoir à justifier de l'obtention du ou des prêts.

L'ACQUEREUR ne sera redevable d'aucune indemnité s'il justifie que le ou les prêts lui ont été refusés dès lors qu'il a respecté les conditions convenues. Toute somme qui aurait pu être versée par lui au titre du dépôt de garantie devra lui être restituée après justification au notaire rédacteur du refus de financement.

### **AUTRES CONDITIONS SUSPENSIVES**

#### **Urbanisme**

La présente convention est soumise à la condition suspensive que le certificat ou la note de renseignements d'urbanisme et le certificat d'alignement et de voirie ne révèlent pas l'existence d'une servitude susceptible de rendre LE BIEN impropre à la destination que L'ACQUEREUR envisage de lui donner.

#### **Droits de préemption ou de préférence**

La présente convention est soumise à la condition suspensive de la purge de tout droit de préemption ou de préférence éventuels.

A cet effet tous pouvoirs sont donnés au notaire chargé de la vente en vue de procéder à toutes notifications.

#### **Droits réels - Hypothèques**

Le présent avant-contrat est consenti également sous la condition que l'état hypothécaire afférent à ce BIEN :

- ne révèle pas l'existence d'inscription pour un montant supérieur au prix de vente ou d'une publication de commandement de saisie ;
- ne révèle pas l'existence d'autres droits réels que ceux éventuellement ci-dessus énoncés faisant obstacle à la libre disposition du BIEN ou susceptible d'en diminuer sensiblement la valeur.

### **SORT DE L'AVANT-CONTRAT**

#### **EN CAS DE NON-REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES**

Le notaire rédacteur 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. »

Par application a contrario de ces dispositions, en cas de non-réalisation ou de défaillance de l'une des conditions suspensives ci-dessus, L'ACQUEREUR ne pourra renoncer unilatéralement auxdites conditions suspensives.

En conséquence l'avant-contrat sera automatiquement anéanti.

Dans l'hypothèse où L'ACQUEREUR souhaiterait poursuivre l'opération sans faire appel à ladite condition suspensive, il conviendra de conclure un nouvel avant-contrat.

### **ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE**

D'un commun accord entre les parties, il ne sera versé aucun dépôt de garantie. A cet égard, LE VENDEUR déclare avoir été informé par le notaire rédacteur des présentes, qu'en cas de non réalisation de l'acte de vente du fait de L'ACQUEREUR, le paiement d'une éventuelle clause pénale ne pourrait être assuré et qu'il aurait alors à engager une procédure pour obtenir le dédommagement auquel il aurait droit en vertu des présentes ; ceci déclaré, LE VENDEUR déclare vouloir continuer à n'exiger aucun dépôt de garantie.

### **CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

La vente aura lieu sous les charges et conditions suivantes :

#### **ETAT DU BIEN**

L'ACQUEREUR devra prendre LE BIEN dans l'état dans lequel il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'il l'a vu et visité, sans recours contre LE VENDEUR pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état de la ou des constructions, du sol ou du sous-sol, vices mêmes cachés, erreur dans la désignation, le cadastre ou la contenance cadastrale, toute différence, excédât-elle un vingtième devant faire son profit ou sa perte, et plus généralement pour quelque cause que ce soit, LE VENDEUR s'interdit d'apporter, à compter de ce jour, des modifications matérielles ou juridiques au BIEN vendu.

Toutefois, afin de respecter les dispositions de l'article 1626 du Code civil, LE VENDEUR garantira L'ACQUEREUR contre tous risques d'évictions, à l'exception des éventuelles charges déclarées aux présentes.

#### **SERVITUDES**

L'ACQUEREUR devra supporter les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever ce 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 VENDEUR qui déclare qu'il n'existe à sa connaissance aucune servitude sur ce BIEN à l'exception de celle pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, des titres de propriété, de l'urbanisme et qu'il n'en a créée aucune.

En cas de réalisation de la vente, L'ACQUEREUR se trouvera subrogé dans les droits et obligations du VENDEUR pouvant résulter de ces servitudes.



### **CONTRAT D'ASSURANCE**

Il est rappelé qu'en principe l'assurance du BIEN continue de plein droit au profit de L'ACQUEREUR 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 L121-10 du Code des assurances.

Toutefois il est expressément convenu entre les parties que L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la souscription de toutes polices d'assurances ; il donne instruction au VENDEUR de résilier, au jour de la régularisation de l'acte authentique de vente, celles qu'il a personnellement souscrites.

### **ABONNEMENTS**

L'ACQUEREUR fait son affaire personnelle à compter du jour de l'entrée en jouissance de tous abonnements existants et déclare avoir reçu du VENDEUR toutes informations sur le contrat de distribution d'électricité.

Le VENDEUR s'interdit de changer de fournisseur jusqu'à la signature de l'acte de vente.

### **IMPÔTS ET TAXES**

L'ACQUEREUR devra acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales auxquelles ce BIEN pourra être assujéti.

En ce qui concerne la taxe foncière de l'année courante, il est convenu qu'il sera procédé entre les parties, le jour de la vente par acte authentique, au décompte jour pour jour de leur quote-part respective en tenant compte de la date d'entrée en jouissance, sur la base du dernier avis d'imposition.

## **RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU**

### **SITUATION ADMINISTRATIVE**

LE VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, LE BIEN ne fait pas l'objet d'une procédure tendant à son expropriation totale ou partielle ou à sa réquisition, et qu'il n'est pas frappé par un arrêté de péril.

### **RENSEIGNEMENTS HYPOTHÉCAIRES**

LE VENDEUR s'oblige à céder LE BIEN libre de toute inscription, transcription, publication, privilège, hypothèque légale spéciale ou mention de nature à empêcher le transfert de son droit de propriété.

### **DIAGNOSTIC TECHNIQUE**

Conformément aux dispositions de l'article L.271-4, I du Code de la construction et de l'habitation, le VENDEUR a fourni à L'ACQUEREUR, qui le reconnaît, un diagnostic technique comprenant les documents relatés ci-après.

Ces documents ont été établis par un technicien répondant aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L.271-6 du Code susvisé, ainsi qu'il résulte de l'attestation sur l'honneur, dont une copie est demeurée ci-annexée.

En ce qui concerne les diagnostics plomb, amiante et énergie (DPE), le notaire rédacteur des présentes a vérifié que le diagnostiqueur personne physique disposait de la certification avec/sans mention.

Les parties conviennent que le prix de la présente vente a été fixé en prenant en considération les conclusions de ce diagnostic technique.

Le notaire rappelle que le défaut de production d'un diagnostic obligatoire, ne permet pas au VENDEUR de s'exonérer de la garantie des vices cachés.

### **Réglementation relative au saturnisme**

Conformément aux dispositions de l'article L.1334-5 du Code de la santé publique, un constat des risques d'exposition au plomb contenant le relevé sommaire des dégradations du bâti et la notice d'informations établi par le Cabinet A<sup>2</sup>LR AUDE, à LIMOUX (Aude) 20 Promenade du Tivoli, le 8 février 2022, est demeuré ci-annexé.

Il fait apparaître des revêtements non dégradés contenant du plomb (classe 1 ou 2).

L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de l'ensemble des frais et responsabilités liés au risque d'exposition au plomb sans aucun recours contre LE VENDEUR.

### **Sur la réglementation relative à l'amiante**

LE VENDEUR déclare :

- que LE BIEN entre dans le champ d'application des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

- que les recherches effectuées, conformément à l'article R. 1334-24 du même code, ont révélé la présence d'amiante, ainsi qu'il résulte d'un diagnostic établi par le Cabinet A<sup>2</sup>LR AUDE, à LIMOUX (Aude) 20 Promenade du Tivoli, le 8 février 2022 demeuré ci-annexé.

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance de ce diagnostic par la remise qui lui en a été faite par LE VENDEUR.

Il s'oblige à en faire son affaire personnelle, sans recours contre LE VENDEUR.

### **Réglementation sur les termites**

LE VENDEUR déclare que LE BIEN présentement vendu est situé dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée.

En application de l'article L 133-6 du Code de la construction et de l'habitation un état relatif à la présence de termites établi par le Cabinet A<sup>2</sup>LR AUDE, à LIMOUX (Aude) 20 Promenade du Tivoli, le 8 février 2022, soit depuis moins de six mois, ne révélant la présence d'aucun termite dans l'immeuble, est demeuré ci-annexé.

Le notaire rappelle au VENDEUR qu'il ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés que si l'état relatif à la présence de termites a moins de six mois au jour de la signature de l'acte authentique de vente. LE VENDEUR s'engage

donc à renouveler cet état si besoin en est pour le jour de la signature de la réitération des présentes par acte authentique.

### **Réglementation relative à la mэрule**

LE VENDEUR déclare qu'à ce jour LE BIEN vendu n'est pas inclus dans une zone de présence de risque de mэрule au sens de l'article L.131-3 du Code de la construction et de l'habitation et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tel champignon dans LE BIEN vendu.

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

### **Contrôle préalable de l'installation fixe de gaz**

Le VENDEUR déclare que LE BIEN vendu est équipé d'une installation fixe de gaz de plus de quinze ans.

En conséquence, la présente vente entrant dans le champ d'application de l'article L.134-9 du Code de la construction et de l'habitation, il a été établi un diagnostic de cette installation par le Cabinet A<sup>2</sup>LR AUDE, à LIMOUX (Aude) 20 Promenade du Tivoli, le 8 février 2022, soit depuis moins de trois ans, demeuré ci-annexé.

Il résulte de ce diagnostic que l'installation est non conforme.

### **Etat des Risques et Pollutions**

LE VENDEUR déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, que :

#### **Risques naturels**

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN est concernée par un plan de prévention des risques naturels approuvé le 21 décembre 2004, le ou les risques naturels pris en compte sont : inondation.

Mais LE BIEN est situé hors du périmètre d'exposition délimité par ce plan ainsi qu'il résulte de la copie du dossier communal d'information et de la carte du diagnostic concernant LE BIEN demeurées ci-annexées.

- LE BIEN ne fait pas l'objet de prescriptions de travaux.

#### **Risques miniers**

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques miniers.

#### **Risques technologiques**

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques.

#### **Radon**

- LE BIEN n'est pas situé dans une commune définie par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français comme à potentiel radon, classée en Zone 3 conformément aux dispositions de l'article R.1333-29 du Code de la santé publique.

#### **Information relative à la pollution des sols**

- LE BIEN ne se situe pas en secteur d'information sur les sols (SIS).

#### **Zone de sismicité**

- LE BIEN se situe en zone de sismicité FAIBLE (2). En conséquence il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

#### **Sinistre**

- LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques, pour lesquels il a fait une déclaration de sinistre auprès de sa compagnie d'assurance.

Un état des "Risques et Pollutions" en date du 8 février 2022, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé.

#### **Diagnostic de performance énergétique**

LE VENDEUR déclare que LE BIEN entre dans le champ d'application des articles R.134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et qu'il a fait établir un diagnostic de performance énergétique par le Cabinet A<sup>2</sup>LR AUDE, à LIMOUX (Aude) 20 Promenade du Tivoli le 8 février 2022 demeuré ci-annexé.

Celui-ci a une durée de validité de dix ans, conformément aux dispositions de l'article D.134-4-2 du même Code.

Il en résulte ce qui suit :

- Consommations énergétiques : 245 kwhep/m<sup>2</sup>.an (classe D).

- Émissions de gaz à effet de serre : 20 kgeqco<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an (classe C).

En conséquence, compte tenu du double seuil de l'étiquette performance énergétique le BIEN se trouve classé en D la plus mauvaise des deux performances étant retenue pour le classement du logement.

LE VENDEUR déclare accepter l'opposabilité des informations figurant dans le diagnostic de performance énergétique et consent à ce que L'ACQUEREUR puisse agir à son encontre dans le cadre de la garantie des vices cachés, soit pour défaut soit pour erreur affectant ledit diagnostic.

Il entend également se réserver la possibilité de rechercher la responsabilité du diagnostiqueur.

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 VENDEUR 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 de l'installation intérieure d'électricité**

Le VENDEUR déclare que LE BIEN vendu est équipé d'une installation électrique de plus de quinze ans.

En conséquence, il a été établi un diagnostic de cette installation par le Cabinet A<sup>2</sup>LR AUDE, à LIMOUX (Aude) 20 Promenade du Tivoli, le 8 février 2022, soit depuis moins de trois ans, révélant une ou plusieurs anomalies.

Un exemplaire de ce diagnostic est demeuré ci-annexé et L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle des prescriptions qu'il contient.

### **Raccordement au réseau d'assainissement**

Le VENDEUR déclare :

- que l'immeuble est équipé d'un assainissement de type individuel et entre dans le champ de l'article L.1331-11-1 du Code de la santé publique.

- qu'un contrôle de l'installation a été effectué depuis moins de trois ans, ainsi qu'il résulte du rapport demeuré aux présentes après mention.

Il résulte de ce diagnostic que les travaux suivants doivent être effectués :

Rendre accessible le regard en amont de la fosse toutes eaux. Mise en place d'une ventilation secondaire haute avec extracteur éolien. Absence de tampon sur un dé té d'accès du massif à zéolithe. La hauteur de boues dans le prétraitement est supérieure 50% du volume de l'ouvrage, une vidange est à réaliser. Le futur propriétaire doit se mettre en conformité au plus tard dans le délai d'un an après la signature de l'acte de vente et doit en avvertir le SPANC à l'avance. Conforme avec réserves

L'ACQUEREUR déclare avoir connaissance qu'il devra réaliser ces travaux de mise en conformité dans un délai d'un an à compter de ce jour.

Conformément aux dispositions de l'article L. 1331-11-1 du Code de la santé publique, le notaire rédacteur des présentes adresse dans un délai d'un mois des présentes, à titre d'information, à l'autorité compétente en matière d'assainissement, une attestation contenant la date de la mutation, les informations nécessaires à l'identification du BIEN ainsi que les nom et adresse de L'ACQUEREUR.

### **Nuisances sonores des aérodromes**

LE VENDEUR déclare que l'IMMEUBLE n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.112-11 du Code de l'urbanisme, en effet celui-ci n'est pas situé dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes.

### **Obligation d'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation**

Le notaire rédacteur rappelle que tout propriétaire d'un local d'habitation a l'obligation d'installer des détecteurs de fumée normalisés.

LE VENDEUR déclare que le bien n'est pas équipé d'un détecteur de fumée.

LE VENDEUR reconnaît avoir été averti par le notaire que l'obligation d'équipement de l'habitation incombe au propriétaire.

**INFORMATION RELATIVE À LA CONSTRUCTION, AUX AMÉNAGEMENTS ET  
AUX TRANSFORMATIONS**

**Construction**

LE VENDEUR déclare :

- que la construction du BIEN objet des présentes a été achevée depuis plus de dix ans ;
- que des travaux ont été effectués depuis moins de dix ans, savoir : Travaux de réfection de la toiture.

Les travaux susvisés ont été réalisés sans avoir obtenu l'autorisation d'urbanisme nécessaire.

Cette situation peut entraîner pour les parties des conséquences et des sanctions civiles, administratives, fiscales et pénales.

**Travaux réalisés depuis moins de dix ans**

Le BIEN objet des présentes, étant achevé depuis plus de dix ans et ayant fait l'objet de travaux depuis moins de dix ans, il est soumis aux dispositions des articles 1792 et suivants du Code civil relatives aux diverses garanties et responsabilités attachées à cette construction.

Les dispositions du Code civil sont ci-après littéralement retranscrites :

**Article 1792** : *"Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.*

*Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère."*

**Article 1792-1** : *"Est réputé constructeur de l'ouvrage :*

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

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

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

**Article 1792-2** : *"La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.*

*Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de*

*couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage."*

**Article 1792-3** : *"Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception."*

**Article 1792-4** : *"Le fabricant d'un ouvrage, d'une partie d'ouvrage ou d'un élément d'équipement conçu et produit pour satisfaire, en état de service, à des exigences précises et déterminées à l'avance, est solidairement responsable des obligations mises par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 à la charge du locateur d'ouvrage qui a mis en œuvre, sans modification et conformément aux règles édictées par le fabricant, l'ouvrage, la partie d'ouvrage ou élément d'équipement considéré."*

*Sont assimilés à des fabricants, pour l'application du présent article :*

*Celui qui a importé un ouvrage, une partie d'ouvrage ou un élément d'équipement fabriqué à l'étranger ;*

*Celui qui l'a présenté comme son œuvre en faisant figurer sur lui son nom, sa marque ou tout autre signe distinctif."*

**Article 1792-4-1** : *"Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 et 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article."*

#### **Assurances-construction**

Elles consistent en :

- La garantie décennale souscrite par le maître de l'ouvrage et les participants à l'acte de construire et dont la mise en jeu nécessite la preuve d'un défaut de construction.

- L'assurance dommages-ouvrages souscrite par le maître de l'ouvrage pour fournir les fonds nécessaires à la réparation des dommages à la construction, en dehors de toute recherche de responsabilité.

L'ACQUEREUR sera subrogé dans les droits du VENDEUR, lors de la régularisation authentique du présent acte.

LE VENDEUR déclare :

- que, malgré ses qualités successives de maître de l'ouvrage et de vendeur après achèvement et contrairement aux dispositions des articles L. 241-1 et L. 242-1 du Code des assurances, il n'a souscrit aucune des assurances de responsabilité et de dommages prévues aux articles L. 241-1 à L. 243-8 du Code des assurances.

Les dispositions du Code des assurances sont ci-après littéralement retranscrites :

**Article L. 241-1** : *« Toute personne physique ou morale, dont la responsabilité peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par*

les articles 1792 et suivants du code civil à propos de travaux de bâtiment, doit être couverte par une assurance.

*A l'ouverture de tout chantier, elle doit être en mesure de justifier qu'elle a souscrit un contrat d'assurance la couvrant pour cette responsabilité.*

*Tout contrat d'assurance souscrit en vertu du présent article est, nonobstant toute stipulation contraire, réputé comporter une clause assurant le maintien de la garantie pour la durée de la responsabilité pesant sur la personne assujettie à l'obligation d'assurance. »*

**Article L. 241-2 :** *« Celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de bâtiment mentionnés à l'article précédent doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du code civil et résultant de son fait.*

*Il en est de même lorsque les bâtiments sont construits en vue de la vente. »*

**Article L. 242-1 :** *« Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de bâtiment, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du code civil.*

*Toutefois, l'obligation prévue au premier alinéa ci-dessus ne s'applique ni aux personnes morales de droit public ni aux personnes morales exerçant une activité dont l'importance dépasse les seuils mentionnés au dernier alinéa de l'article L. 111-6, lorsque ces personnes font réaliser pour leur compte des travaux de bâtiment pour un usage autre que l'habitation.*

*L'assureur a un délai maximal de soixante jours, courant à compter de la réception de la déclaration du sinistre, pour notifier à l'assuré sa décision quant au principe de la mise en jeu des garanties prévues au contrat.*

*Lorsqu'il accepte la mise en jeu des garanties prévues au contrat, l'assureur présente, dans un délai maximal de quatre-vingt-dix jours, courant à compter de la réception de la déclaration du sinistre, une offre d'indemnité, revêtant le cas échéant un caractère provisionnel et destinée au paiement des travaux de réparation des dommages. En cas d'acceptation, par l'assuré, de l'offre qui lui a été faite, le règlement de l'indemnité par l'assureur intervient dans un délai de quinze jours.*

*Lorsque l'assureur ne respecte pas l'un des délais prévus aux deux alinéas ci-dessus ou propose une offre d'indemnité manifestement insuffisante, l'assuré peut, après l'avoir notifié à l'assureur, engager les dépenses nécessaires à la réparation des dommages. L'indemnité versée par l'assureur est alors majorée de plein droit d'un intérêt égal au double du taux de l'intérêt légal.*

*Dans les cas de difficultés exceptionnelles dues à la nature ou à l'importance du sinistre, l'assureur peut, en même temps qu'il notifie son accord sur le principe de la mise en jeu de la garantie, proposer à l'assuré la fixation*



*d'un délai supplémentaire pour l'établissement de son offre d'indemnité. La proposition doit se fonder exclusivement sur des considérations d'ordre technique et être motivée.*

*Le délai supplémentaire prévu à l'alinéa qui précède est subordonné à l'acceptation expresse de l'assuré et ne peut excéder cent trente-cinq jours.*

*L'assurance mentionnée au premier alinéa du présent article prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement visé à l'article 1792-6 du code civil. Toutefois, elle garantit le paiement des réparations nécessaires lorsque :*

*Avant la réception, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution, par celui-ci, de ses obligations ;*

*Après la réception, après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations.*

*Toute entreprise d'assurance agréée dans les conditions fixées par l'article L. 321-1, même si elle ne gère pas les risques régis par les articles L. 241-1 et L. 241-2 ci-dessus, est habilitée à prendre en charge les risques prévus au présent article. »*

.....

**Article L. 243-2** : *« Les personnes soumises aux obligations prévues par les articles L. 241-1 à L. 242-1 du présent code doivent être en mesure de justifier qu'elles ont satisfait auxdites obligations.*

*Les justifications prévues au premier alinéa, lorsqu'elles sont relatives aux obligations prévues par les articles L. 241-1 et L. 241-2, prennent la forme d'attestations d'assurance jointes aux devis et factures des professionnels assurés. Un arrêté du ministre chargé de l'économie fixe un modèle d'attestation d'assurance comprenant des mentions minimales.*

*Lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 1792-4-1 du code civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte ou en annexe de l'existence ou de l'absence d'assurance mentionnées au premier alinéa du présent article. L'attestation d'assurance mentionnée au deuxième alinéa y est annexée. »*

**Article L. 243-3** : *« Quiconque contrevient aux dispositions des articles L. 241-1 à L. 242-1 du présent code sera puni d'un emprisonnement de six mois et d'une amende de 75 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement.*

*Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas à la personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint. »*

- que les personnes et entreprises dont la responsabilité peut être engagée pour des travaux relevant de la garantie décennale sont :

LAUQUET RENOVATION, à GREFFEIL (11250) Au Sautadou.

- qu'aucune des entreprises ou personnes ci-dessus n'a fourni de garantie décennale pour les travaux réalisés.

- que seules les factures des différents travaux ont été remises par LE VENDEUR, et sont ci-annexées.

- qu'il subrogera L'ACQUEREUR dans le bénéfice de toutes actions en responsabilité contre ces personnes ou entreprises ou contre leurs assurances relatives à la construction.

- qu'il est informé de ce qu'en l'absence d'assurance dommages-ouvrages, il devient débiteur des garanties imposées aux constructeurs et notamment aux constructeurs défaillants L'ACQUEREUR pourra donc en cas de dommages, se retourner contre lui sans qu'une clause exonératoire puisse être insérée dans l'acte.

De son côté, L'ACQUEREUR déclare :

- avoir requis le notaire soussigné de régulariser la présente mutation en l'absence de l'assurance Dommages Ouvrages.

- s'être rendu compte :

\* des conséquences pouvant en résulter en cas de survenance d'un dommage susceptible d'être couvert ;

\* de ses obligations d'information en cas de mutation ultérieure du bien pendant la période de dix ans à compter de la réception des travaux ;

\* qu'en cas de dommages à l'immeuble il n'aura d'autre solution que d'agir contre LE VENDEUR, qui peut être introuvable ou insolvable, ou contre les constructeurs ou leurs assureurs, mais qu'il pourrait alors faire les frais d'un procès.

LE VENDEUR et L'ACQUEREUR reconnaissent avoir reçu du notaire soussigné toutes explications utiles concernant les conséquences pouvant résulter de l'absence de souscription de telles polices d'assurances.

### **Reconstruction après sinistre**

Il a été institué par la loi SRU, un droit de reconstruire à l'identique tout bâtiment détruit par sinistre, aux termes d'une disposition codifiée, sous l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, dont les termes sont ci-après littéralement retranscrits :

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

Bien que le principe du « droit à reconstruire à l'identique » soit consacré par le législateur, le notaire rédacteur des présentes a précisé à L'ACQUEREUR :

1°) que, pour être « régulièrement édifié », le bâtiment détruit ou démoli doit avoir été édifié en vertu, soit :

- d'un permis de construire légalement délivré ;

- ou d'un permis de construire illégalement délivré mais qui est devenu définitif car n'ayant fait l'objet dans les délais et selon les modalités prescrits, ni d'une annulation contentieuse, ni d'une mesure de retrait ;

- ou, sans permis, mais à une époque où un permis de construire n'était pas exigible.

En outre, l'immeuble bâti ayant fait l'objet d'un permis de construire, devra avoir bénéficié d'un certificat de conformité.

2°) et que la reconstruction à l'identique après sinistre nécessite l'obtention d'un nouveau permis de construire, qui peut être refusé au regard des contraintes imposées par le pouvoir réglementaire lors de l'élaboration de la carte communale, du plan local d'urbanisme ou du plan de prévention des risques naturels prévisibles de la commune dans laquelle le bâtiment doit être reconstruit.

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé des modalités d'exercice de ce principe spécial du droit positif, et en connaître ses limites pouvant être instaurées dans les documents d'urbanisme locaux.

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

LE VENDEUR 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.

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

LE VENDEUR déclare qu'il n'a consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre LE BIEN objet des présentes.

#### **TROUBLES DU VOISINAGE**

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

Le notaire a spécialement informé L'ACQUEREUR, savoir :

- des dispositions de l'article L.113-8 du Code de la construction et de l'habitation selon lequel *"Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales, touristiques, culturelles ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions."* ;

- qu'outre les dispositions législatives ou réglementaires spéciales dont relèvent certaines activités, la législation, relative aux troubles anormaux du voisinage, se fonde sur les articles 1240 et 1241 du Code civil selon lesquels *"Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer"* et *"Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence"*.

L'article 544 du Code Civil ajoute que "*La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements*".

De plus, l'article R.1334-31 du Code de la santé publique dispose qu'"*Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité*".

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

L'ACQUEREUR aux présentes déclare avoir accompli toutes diligences et s'être entouré de toutes les informations nécessaires relatives à la situation du BIEN et aux activités, professionnelles ou non, exercées dans le proche environnement de ce dernier. Il renonce à exercer tout recours contre LE VENDEUR.

#### **CONSULTATION DES BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES**

Il a été procédé aux consultations suivantes :

- de la base des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) ;
- de 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) ;
- de la base de données GEORISQUES ;
- de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement (ICPE) du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

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

#### **PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE**

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire rédacteur des présentes des dispositions des articles L.541-1 et suivants du Code du patrimoine relatives au régime de propriété du patrimoine archéologique qui prévoient :

En ce qui concerne les biens archéologiques immobiliers :

- que par exception à l'article 552 du Code civil, les biens archéologiques immobiliers qui pourraient éventuellement être découverts sur son terrain appartiendraient à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations de fouilles archéologiques ou en cas de découverte fortuite ;
- que l'Etat versera au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien ;
- que si le bien est découvert fortuitement et qu'il donne lieu à une exploitation, l'exploitant devra verser à l'inventeur une indemnité forfaitaire ou, à défaut, intéresser ce dernier au résultat de l'exploitation du bien. L'indemnité

forfaitaire et l'intéressement étant calculés en relation avec l'intérêt archéologique de la découverte.

En ce qui concerne les biens archéologiques mobiliers :

- que par exception aux articles 552 et 716 du Code civil, les biens archéologiques mobiliers qui pourraient éventuellement être découverts sur son terrain appartiendraient à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations de fouilles archéologiques ou en cas de découverte fortuite, à compter de la reconnaissance de l'intérêt scientifique justifiant leur conservation ;

- que si les biens archéologiques mobiliers mis au jour constituent un ensemble cohérent dont l'intérêt scientifique justifie la conservation dans son intégrité, l'autorité administrative en fera sa reconnaissance et la notifiera au propriétaire ;

- que toute aliénation à titre onéreux ou gratuit d'un bien archéologique mobilier ou d'un ensemble, ainsi que toute division par lot ou pièce d'un tel ensemble, est soumise à déclaration préalable auprès des services de l'Etat chargés de l'archéologie.

### **DEVOIR DE CONFIDENTIALITE**

Il résulte de l'article 1112-2 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

*« Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun. »*

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

Si pendant la validité des présentes, LE BIEN était l'objet d'un sinistre rendant ce dernier impropre à sa destination, L'ACQUEREUR aurait alors la possibilité :

- soit de renoncer purement et simplement à la réalisation authentique des présentes et il se fera alors restituer toutes les sommes éventuellement avancées par lui ;

- soit de poursuivre la réalisation des présentes en se faisant verser toutes les indemnités éventuellement versées par la ou les compagnies d'assurances. LE VENDEUR entendant que dans cette hypothèse L'ACQUEREUR soit purement et simplement subrogé dans tous ses droits à l'égard des compagnies d'assurances.

### **SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE**

D'un commun accord entre les parties, l'acte authentique de vente réitérant les présentes sera reçu par Maître Philippe RAPPENEAU, notaire à CARCASSONNE (Aude) avec la participation de Maître Patrice NOURY, Notaire à LEUC (11250) 1, Rue de la Sabatière

### **Cet acte interviendra au plus tard le \_\_\_\_\_.**

Cette date n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ à partir duquel l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter par le biais d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte

extrajudiciaire. Si dans les quinze jours de cette mise en demeure, la situation n'est pas régularisée, il sera fait application des règles suivantes :

#### **DÉFAUT DE RÉALISATION RÉSULTANT DE L'ACQUÉREUR**

Si le défaut de réalisation incombe à L'ACQUEREUR, LE VENDEUR fera son affaire personnelle de toute demande en versement de dommages et intérêts, et la présente convention sera définitivement caduque, sans autre formalité.

#### **DÉFAUT DE RÉALISATION RÉSULTANT DU VENDEUR**

Si le défaut de réalisation incombe au VENDEUR, L'ACQUEREUR pourra poursuivre la réalisation de la vente et réclamer tous dommages et intérêts auxquels il pourrait avoir droit. Il est ici précisé que LE VENDEUR ne pourra pas invoquer les dispositions de l'article 1590 du Code civil.

#### **FACULTE DE RETRACTATION DE L'ACQUEREUR**

Conformément aux dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, L'ACQUEREUR, 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 présentation du présent acte.

Les parties mandatent expressément Maître Philippe RAPPENEAU 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 L'ACQUEREUR devra les lui restituer dans un délai de vingt-et-un jours à compter du lendemain de la date de rétractation.

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

Conformément au deuxième alinéa de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, la rétractation devra être :

- effectuée au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes à savoir lettre recommandée électronique, acte extrajudiciaire, ou remise en mains propres contre récépissé ;
- et adressée à Maître Philippe RAPPENEAU.

#### **DECES - DISSOLUTION**

En cas de décès de l'une ou l'autre des parties :

- les héritiers du VENDEUR seront tenus d'exécuter la présente convention,

- les héritiers de L'ACQUEREUR seront désengagés de plein droit du présent contrat, et l'éventuel dépôt de garantie sera restitué à L'ACQUEREUR ou ses ayants droit, si les parties intéressées n'ont pas manifesté auprès du notaire rédacteur des présentes l'intention de maintenir à leur profit le bénéfice de la présente convention, dans les trente jours du décès.

### **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.

### **COMMISSION D'AGENCE**

Le VENDEUR reconnaît devoir à titre d'honoraires de négociation à l'Agence ABAFIM, la somme de VINGT HUIT MILLE EUROS ( 28.000,00 € ) toutes taxes comprises.

### **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 événements 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.

### FRAIS

L'**ACQUEREUR** paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.

Le **VENDEUR** supportera les frais des diagnostics, constats et états obligatoires, de fourniture de titres, procuration.

En cas de non-réalisation de la vente, le coût des formalités préalables effectuées ainsi que les honoraires liés au travail du rédacteur pour établir le présent acte, honoraires estimés conformément aux dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce, à la somme toutes taxes comprises de TROIS CENT CINQUANTE EUROS (350,00 EUR), seront supportés :

par le **VENDEUR** si les droits réels révélés sur le **BIEN** empêchaient la réalisation de la vente ;

par l'**ACQUEREUR** dans tous les autres cas sauf s'il venait à exercer son droit de rétractation dans la mesure où il en bénéficie ou en cas de non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt.

### RÉMUNÉRATION LIÉE À LA PRÉPARATION ET LA RÉDACTION

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant-contrat, il est dû dès à présent à Maître Philippe RAPPENEAU, notaire à CARCASSONNE (Aude), 7, rue Pierre Latécoère des honoraires, à la charge de l'**ACQUEREUR**, fixés d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur à la somme toutes taxes comprises de CENT QUATRE-VINGTS EUROS (180,00 EUR), qu'il verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à l'étude de Me RAPPENEAU Notaire 7, Rue Pierre Latécoère 11000 CARCASSONNE en toute hypothèse.

Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

La convention d'honoraires signée et établie préalablement au présentes.

### PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, l'**ACQUÉREUR** versera au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, dans un délai de 10 jours à compter de la signature des présentes, la somme de trois cent cinquante euros (350,00 euros).

Correspondant :

- aux honoraires de rédaction susvisés pour : 180,00 euros



- aux droits d'enregistrement des présentes pour : 125,00 euros
- à une avance sur les frais de la vente pour : 45,00 euros

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tous prélèvements rendus nécessaires tant pour la publicité foncière que pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique de vente, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme, celle de 45,00 euros viendra en compte sur les frais attachés à la réalisation de cet acte.

Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance de l'ACQUEREUR, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

### **ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE**

Le présent acte sera enregistré au droit fixe prévu à l'article 679 du Code général des impôts.

L'ACQUEREUR dispense le notaire soussigné de faire publier les présentes au service de la publicité foncière compétent, se contentant de requérir ultérieurement cette publication, s'il le juge utile, à ses frais.

### **DECLARATIONS DES PARTIES**

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou 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 ne font l'objet d'aucune procédure de conciliation ;
- 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, en ce qui concerne les personnes physiques, 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 sur leur décision respective de contracter ;
- qu'en l'absence de lien particulier de confiance les unissant, 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.

Chacune des parties reconnaît que le notaire lui a donné une parfaite information sur son obligation d'information vis-à-vis de l'autre.

L'ACQUEREUR déclare avoir visité le BIEN et avoir pu s'entourer de tous sachants afin d'en apprécier l'état, la consistance, l'environnement et le voisinage du BIEN et ne pas avoir connaissance d'une précédente vente ou d'un précédent avant-contrat.

LE VENDEUR 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.

### **NOTIFICATION PAR LETTRE RECOMMANDÉE ÉLECTRONIQUE**

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR demandent expressément au notaire rédacteur des présentes 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 VENDEUR :

Madame Isabelle Jeanne RIGAILL,

En ce qui concerne l'ACQUEREUR :

Madame Elvire BILLARDELLO,                      Mademoiselle Marie FORA,

Madame Marylène Anne FORA,

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

- disposer de tous les moyens informatiques lui permettant de recevoir une lettre recommandée adressée par courrier électronique .

- s'obliger à communiquer au notaire rédacteur des présentes tout changement d'adresse électronique de son compte, pendant la durée de traitement du présent dossier,

- qu'il est seul à avoir accès aux messages électroniques reçus sur la ou les adresses visées ci-dessus ;

- s'engager à communiquer au notaire rédacteur des présentes toutes difficultés, tous piratages, perte ou usage abusif de sa boîte de messagerie électronique ;

- 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 de la lettre recommandée électronique, 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 rédacteur des présentes que :

- l'acheminement 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.

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

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

Il résulte de l'article 1198, alinéa 2 du Code civil, ce qui suit :

*«Lorsque deux acquéreurs successifs de droits portant sur un même immeuble tiennent leur droit d'une même personne, celui qui a, le premier, publié son titre d'acquisition passé en la forme authentique au fichier immobilier est préféré, même si son droit est postérieur, à condition qu'il soit de bonne foi. »*

En ce qui concerne le BIEN :

- LE VENDEUR déclare n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat ;

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

Enfin le notaire rédacteur des présentes rappelle :

- que la bonne foi devra s'entendre de la connaissance d'une précédente vente par L'ACQUEREUR sans qu'il ne soit exigé de démontrer une fraude ou un concert frauduleux ;

- que L'ACQUEREUR aura la possibilité de procéder à la publication des présentes ainsi qu'il sera dit ci-après ;

- que la bonne foi s'appréciant au jour de la conclusion du contrat, cette dernière correspond au jour de la promesse synallagmatique de vente valant vente.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

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

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.) ;
- les Offices notariaux participant ou concourant à l'acte ;
- les établissements financiers concernés ;
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales ;
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013 ;
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou faisant 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 afin de mener à bien 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](mailto: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.

## ANNEXES

La signature électronique du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

### AUTORISATION DE REMISE DE PIÈCES ET DOCUMENTS

Les PARTIES autorisent le notaire soussigné, à remettre à L'ACQUEREUR qui accepte les originaux et/ou copies de toutes pièces et documents figurant de manière dématérialisée en annexe du présent acte établi sur support électronique, à l'exclusion de toute procuration et de toute notification faite dans le cadre de la loi SRU ; considérant que le présent acte contient l'intégralité des conventions et pièces auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

### DONT ACTE

Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jour, 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.