

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX
LE VINGT-SEPT AVRIL**

Maître Philippe CADILHAC notaire soussigné, associé de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée dénommée "SELARL Philippe CADILHAC", titulaire d'un office notarial à CASTELNAU-MAGNOAC (65230), 2 rue du corps-franc Pommiès, B.P. 10

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

**PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE D'IMMEUBLE
CONSORTS ORENGO /**

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Vendeurs

Monsieur Christophe ORENGO, travailleur saisonnier, demeurant à LANNEMEZAN (65300), 308 rue Alsace Lorraine.

Né à TOULOUSE (31000), le 27 août 1972.

Célibataire.

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

De nationalité française.

Résidant en France.

Monsieur Romain ORENGO, chauffeur livreur, demeurant à ARLES (13104), 1 rue Robert Schumann.

Né à TOULOUSE (31000), le 16 juillet 1992.

Célibataire.

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

De nationalité française.

Résidant en France.

Ci-après dénommés, ensemble, "LE VENDEUR"

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

D'UNE PART

2) Acquéreurs

Monsieur Thomas GODFREY, Ouvrier Agricole, et **Madame Carline Julie Violette ROUSSE**, Aide à Domicile, demeurant ensemble à MIELAN (32170),

10 Petite rue d'Argagnon.

Nés, savoir :

Monsieur à INVERNESS (ROYAUME-UNI), le 17 août 1984.

Madame à AUCH (32000), le 30 avril 1986.

Monsieur et Madame GODFREY mariés à la Mairie de SAINT ELIX THEUX (32300), le 27 août 2011, sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, sans modification depuis.

Tous deux de nationalité française.

Résidant en France.

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

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

D'AUTRE PART

Les acquéreurs déclarent faire cette acquisition au nom et pour le compte de la communauté.

PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le vendeur :

- Monsieur Christophe ORENKO est présent.
- Monsieur Romain ORENKO est présent.

En ce qui concerne l'acquéreur :

- Monsieur Thomas GODFREY et Madame Carline ROUSSE sont présents.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

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

ETAT - CAPACITE

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

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

OBJET DU CONTRAT

Le vendeur s'engage irrévocablement à vendre à l'acquéreur les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées aux présentes. De la même façon, l'acquéreur s'engage réciproquement à acquérir lesdits biens sous les mêmes réserves.

La présente promesse consacre donc un accord définitif des parties sur les éléments essentiels de la vente à venir et présente donc, dans la commune intention des parties, le caractère d'une promesse synallagmatique de vente. Elle ne pourra de ce fait être révoquée que d'un commun accord entre les parties, conformément à l'article 1193 du Code civil (ancien article 1134 alinéa 2).

Cependant, la vente ne sera parfaite entre les parties et ne produira ses effets que si toutes les conditions suspensives prévues aux présentes sont réalisées. Par ailleurs, il est convenu entre les parties que, nonobstant le caractère définitif du consentement des parties sur la présente convention, le transfert de propriété des biens objet des présentes et le paiement du prix de vente sont reportés au jour de la constatation de la vente par acte authentique.

DESIGNATION

La pleine propriété de :

PUNTOUS (Hautes-Pyrénées)

Une maison à usage d'habitation situé(e) à PUNTOUS (65230), 15 route de Toulouse, comprenant quatre pièces principales, dépendance et terrain attenant.

Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	B	0193	COTE DE PADOUEN	02 a 20 ca
	B	0194	COTE DE PADOUEN	11 a 55 ca
	B	0195	COTE DE PADOUEN	15 a 95 ca
Contenance totale				29 a 70 ca

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

Effet relatif - Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe CADILHAC, notaire à CASTELNAU MAGNOAC (65), le 27 octobre 2018, publié au service de la publicité foncière de TARBES 1, le 05 novembre 2018 volume 2018 P numéro 5132.

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

Quotité des droits concernés - L'immeuble vendu appartient aux vendeurs, savoir :

- A Monsieur Christophe ORENGO : à concurrence de la moitié (1/2) en pleine propriété.

- A Monsieur Romain ORENKO : à concurrence de la moitié (1/2) en pleine propriété.

Plan - Il est ici rappelé que l'immeuble vendu n'a pas donné lieu à l'établissement d'un plan par un géomètre-expert, mais il figure sous teinte JAUNE sur une copie du plan cadastral visée par les parties et demeurée ci-annexée.

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

Absence de meubles et objets mobiliers - Les parties déclarent qu'aucun meuble ou objet mobilier, ni aucun élément de cuisine, intégrée ou non, n'est vendu avec l'immeuble.

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

PRIX DE LA VENTE EVENTUELLE

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (90.000,00 €).

Frais d'acquisition en sus, non compris les frais de prêt, s'élevant approximativement à la somme de HUIT MILLE EUROS (8.000,00 €).

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

Moyen de paiement - En vertu des dispositions de l'article L.112-6.I du Code monétaire et financier, le notaire est tenu d'exiger que le paiement du prix de vente soit réalisé par virement bancaire à l'exclusion de tout autre moyen de paiement.

REMUNERATION DU MANDATAIRE A LA CHARGE DU VENDEUR

Les parties reconnaissent :

1) Que les présentes ont été négociées par l'agence "ABAFIM" 16 rue de la Marne 65000 TARBES, , en vertu du mandat qu'il lui a donné le vendeur, sous le numéro 28087 en date du 9 février 2022.

2) Que la mission qui lui a été confiée par ce mandat se trouve terminée par la signature des présentes ;

3) Qu'en conformité de ce mandat, il lui est accordé par son mandant, à titre irréductible, la somme, TVA incluse, de NEUF MILLE EUROS (9.000,00 €), à titre de rémunération, due par le vendeur.

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

Pour ce faire, les parties autorisent dès à présent tout tiers détenteur à

effectuer ce versement par priorité à tous autres.

CONDITIONS DE LA VENTE

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

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

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

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

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

Vices cachés - Le vendeur ne sera pas tenu à la garantie des vices apparents ou cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments, à l'exception toutefois et le cas échéant, de ce qui est dit ci-dessus sous le titre "Environnement - Santé publique".

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

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

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

Citerne à gaz - Le vendeur déclare que l'immeuble est équipé d'une citerne à gaz. Elle est la propriété du fournisseur de gaz avec lequel le vendeur a souscrit un contrat de fourniture.

L'acquéreur déclare vouloir faire son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de ce contrat et de l'enlèvement éventuel de la cuve.

Pour la parfaite information de l'acquéreur, il est rappelé l'arrêté du 30 juillet 1979 relatif aux règles techniques et de sécurité applicables aux stockages fixes d'hydrocarbures liquéfiés non soumis à la législation des installations classées ou des immeubles recevant du public, aux termes duquel : *"La couleur du réservoir aérien doit avoir un faible pouvoir absorbant ; la couleur blanche respecte cette exigence"*.

L'acquéreur ne doit pas repeindre sa citerne.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Frais - Il acquittera tous les frais, droits et émoluments de l'acte qui constatera la réalisation de la vente.

En conséquence, l'acquéreur s'oblige à verser dans huit jours des présentes, à titre de provision sur frais, la somme de CINQ CENT VINGT-CINQ EUROS (525,00 €).

Il autorise d'ores et déjà le notaire rédacteur à effectuer sur ladite somme tout

prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes, sans même attendre la réalisation de la condition suspensive d'obtention par lui de son financement.

Cette somme viendra en compte sur les frais, en cas de réitération des présentes par acte authentique.

En cas de non réitération des présentes par fait, négligence ou défaillance de l'acquéreur et ce quel que soit le motif, ladite somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire susnommé en rémunération de la rédaction des présentes ainsi que des débours qui ont pu être engagés au titre des demandes de pièces.

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

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Dossier de diagnostic technique - Conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique de l'immeuble vendu comprenant l'intégralité des documents mentionnés dans le présent chapitre intitulé "Protection de l'environnement et santé publique" est demeuré ci-annexé.

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

Information générale sur la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique - En vue d'informer parfaitement les parties sur les dispositions des articles L.271-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, est ici rappelée la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique. Toutefois, chacun de ces documents ne doit figurer dans ledit dossier que si la réglementation propre audit document le nécessite.

Documents constituant le dossier de diagnostic technique	Durée de validité
Constat de risque d'exposition au plomb	Illimitée ou 1 an si constat positif
Etat amiante	Illimitée (diagnostic négatif)
Etat du bâtiment relatif à la présence de termites	6 mois
Etat de l'installation intérieure de gaz	3 ans
Etat des risques et pollutions	6 mois
Diagnostic de performance énergétique (D.P.E)	10 ans (*)
Etat de l'installation intérieure d' électricité	3 ans
Etat de l'installation d' assainissement non collectif	3 ans
Information sur la présence d'un risque de mérule	indéterminée
Information sur les zones de bruit (1er juin 2020)	indéterminée
Certificat de conformité du chauffage au bois	indéterminée

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

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

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

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

Conformément à ces dispositions, un constat de risque d'exposition au plomb établi le 14 juin 2021 par BARRAQUE DIAGNOSTICS 31 avenue du Régiment de Bigorre 65000 TARBES, contrôleur technique agréé au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation ou technicien de la construction qualifié, est demeuré ci-annexé.

Ce constat révèle la présence de revêtements contenant du plomb de classe 1, ou 2 à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté du 19 août 2011.

A titre informatif, il est ici rappelé que le plomb est un métal toxique généralement présent dans les peintures des logements construits avant le 1er janvier 1949. La dégradation de ces peintures, souvent liée à l'humidité, crée des poussières ou écailles qui peuvent être ingérées ou inhalées et provoquer le saturnisme.

Les parties, parfaitement informées des dispositions des articles L.1334-1 et suivants du Code de la santé publique par les soins du notaire, conviennent à cet égard que l'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits et actions du vendeur.

En conséquence il assumera seul et sans aucun recours contre le vendeur, l'ensemble des frais et responsabilités liés au risque d'exposition au plomb détecté dans l'immeuble.

Enfin, le notaire a également rappelé aux parties l'obligation qui pèse sur le propriétaire de l'immeuble résultant de l'article L.1334-9 précité de communiquer une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ainsi qu'à toute personne amenée à y effectuer des travaux.

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

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

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

De cet état, il résulte la présence de matériaux et produits contenant de l'amiante mais uniquement de la liste B : ***Plaques en fibres-ciment et conduit en***

fibres-ciment.

Cet état a été établi le 2 juillet 2019, par BARRAQUE DIAGNOSTICS précité, contrôleur technique ou technicien de la construction répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

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

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

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

En application de l'article L.126-24 du Code de la construction et de l'habitation, un état relatif à la présence de termites établi le 23 mars 2022 par BARRAQUE DIAGNOSTICS, contrôleur technique agréé au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation ou technicien de la construction qualifié, en cours de validité et ne révélant la présence d'aucun termite dans l'immeuble est demeuré ci-annexé.

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

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

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

Cet état a été établi, le 2 JUILLET 2019, par BARRAQUE DIAGNOSTICS précité, répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation et de ses textes d'application.

De cet état, il résulte les éléments suivants : L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais.

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

Etat de l'installation intérieure d'électricité - Le propriétaire déclare que

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

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

Cet état a été établi, le 2 juillet 2019, par BARRAQUE DIAGNOSTICS précité, répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation et de ses textes d'application.

De cet état, il résulte les éléments suivants : L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation intérieure d'électricité n'était pas alimentée lors du diagnostic. Les Vérifications de fonctionnement des dispositifs de protection à courant différentiel résiduel n'ont pu être effectuées.

Diagnostic de performance énergétique - L'immeuble entre dans le champ d'application des articles L.126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation dans leur rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 et de la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021, imposant la délivrance du diagnostic de performance énergétique à l'acquéreur.

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

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

Par ailleurs, le propriétaire n'ayant pas fourni au diagnostiqueur les relevés de consommation indispensables à l'établissement dudit diagnostic, un diagnostic de performance énergétique "vierge" a été établi le 2 juillet 2019, par BARRAQUE DIAGNOSTICS, conformément à la réglementation alors en vigueur.

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

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

- couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.
- de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.
- **à potentiel radon Faible . Zone 1.**

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans

lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département des HAUTES PYRENEES le 17 mars 2017.

En conséquence, un état des risques et pollutions, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

De cet état, il résulte ce qui suit :

- ***Que le risque pris en compte est Sécheresse / Mouvement de terrain***
- ***Que les biens vendus sont situés en zone de sismicité Modérée - Zone 3.***

L'acquéreur reconnaît être informé des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes.

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

Assainissement - Eaux usées - Concernant l'évacuation des eaux usées, il est ici précisé que l'immeuble vendu n'est pas situé dans une commune dotée d'un réseau d'assainissement collectif au sens de l'article L.1331-1 du Code de la santé publique mais qu'il est néanmoins desservi par une installation d'assainissement individuel.

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

Ce rapport de visite a été établi par le SPANC DU PAYS DES COTEAUX duquel il résulte que l'installation est :

Non conforme car incomplète, les travaux seront à réaliser dans un délai d'un an si vente,

Travaux à engager au titre de l'arrêté du 27 avril 2012 :

: Mettre en œuvre un prétraitement en adéquation avec l'utilisation du bien

Mettre en œuvre un traitement en adéquation avec le schéma directeur d'assainissement de la commune.

A ce sujet, le propriétaire déclare que les travaux prescrits n'ont pas été effectués à ce jour.

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

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

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

Il déclare :

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

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

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

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

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

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

CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente promesse est soumise aux conditions suspensives suivantes ci-après, étant observé que la non-réalisation d'une seule de ces conditions entraînera la caducité des présentes sauf dans les hypothèses ci-après où l'acquéreur pourra renoncer à se prévaloir de celle-ci.

L'acquéreur déclare avoir connaissance des dispositions de l'article 1304-3 alinéa 1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes duquel "La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement".

- Que les titres de propriété antérieurs ne révèlent aucune servitude susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance de l'acquéreur.

- Que le vendeur justifie d'une **origine de propriété trentenaire et régulière**.

- Que les états délivrés en vue de la réalisation des présentes ne révèlent pas d'obstacle à la vente ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital et intérêts et accessoires, ne pourrait être remboursé à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient de procéder à la purge.

- Du non-exercice, par leur titulaire respectif, des **droits de préemption** applicables à la mutation de l'immeuble :

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

La saisie, par un titulaire de droit de préemption, d'une juridiction aux fins de modification des conditions de la vente sera considérée comme entraînant la non réalisation de la condition suspensive, au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

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

PROTECTION DE L'EMPRUNTEUR IMMOBILIER CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

L'acquéreur déclare vouloir financer tout ou partie du prix d'acquisition avec l'aide d'un ou plusieurs prêts présentant les caractéristiques suivantes :

Etablissement(s) financier(s) sollicité(s) : CREDIT AGRICOLE

Montant du prêt : 120.000 EUR

Durée **maximale** du prêt : 300 mois

Montant **maximum** de chaque mensualité : 560 EUR hors assurances

Il s'oblige à déposer ses demandes de prêt d'ici le 27 mai 2022 et à en justifier aussitôt au notaire désigné pour la rédaction de l'acte en lui adressant le double.

Par suite, et conformément aux dispositions des articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation, la présente convention est soumise à la condition suspensive d'obtention de ces prêts, aux conditions ci-dessus, d'ici le 27 juin 2022 et selon les modalités ci-après définies, faute de quoi la condition suspensive sera considérée comme non réalisée.

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

Il s'oblige également à notifier audit notaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre récépissé, au plus tard dans les huit

jours, les offres à lui faites ou le refus opposé aux demandes de prêt.

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

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

Chacune des parties reprendra alors sa pleine et entière liberté, sans indemnité de part ni d'autre et toute somme versée par l'acquéreur lui sera immédiatement restituée sans qu'il puisse prétendre à des intérêts.

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

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

FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

Le financement de l'acquisition s'établit comme suit :

Prix de la vente :	90.000 €
Frais de l'établissement de l'acte notarié, évalués :	8.000 €
Frais de prêt évalués :	<u>Mémoire €</u>
Soit ensemble	98.000 € sauf mémoire

L'acquéreur déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la somme ci-dessus indiquée de la manière suivante :

Deniers propres à concurrence de :	0 €
Deniers empruntés à concurrence de	<u>98000 €</u>
Total égal au montant à financer :	98000 € sauf mémoire

CLAUSE PENALE

Nonobstant la réalisation de toutes les conditions suspensives susmentionnées, pour le cas où l'une quelconque des parties se refuserait à signer

l'acte authentique de vente après avoir été mis en demeure par l'autre de s'exécuter, elle s'engage à lui verser une somme de NEUF MILLE EUROS (9.000,00 €) représentant 10 % du prix de vente à titre de dommages et intérêts forfaitaires sans que cette stipulation de dommages et intérêts puisse nuire, en aucune façon, au droit de chacune d'elles de poursuivre la réalisation de la présente vente par tous moyens de droit.

Cette somme ne serait pas due si la réalisation de la vente ne pouvait intervenir par suite de la défaillance de l'une des conditions suspensives ci-dessus prévues.

Etant ici rappelé les termes du second alinéa de l'article 1231-5 du Code civil (ancien article 1152) ci-après littéralement rapportés : « *Néanmoins, le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la pénalité ainsi convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire.* ».

ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

De convention expresse arrêtée entre les parties dès avant ce jour, et contrairement aux usages les mieux établis et aux conseils donnés aux parties, il n'est et ne sera pas versé de dépôt de garantie.

Il est rappelé en tant que de besoin que le dépôt de garantie a vocation à assurer au vendeur une garantie de solvabilité tant pour la réalisation des présentes que pour l'application de la clause pénale en cas de leur non réalisation par la faute de l'acquéreur.

REALISATION DE LA PROMESSE

Durée - La présente promesse de vente est consentie pour une durée expirant le [27 juillet 2022](#) Monsieur Romain ORENGO : balotelli3113@gmail.com

Monsieur Thomas GODFREY : thomasgodfrey475@yahoo.com

Madame Carline ROUSSE : louna340@yahoo.com

Chaque partie affirme que cette adresse mail lui est personnelle, qu'elle en gère l'accès et l'utilisation et assure la confidentialité de ses identifiants d'accès.

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

FORCE PROBANTE

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure en tête des présentes, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE sur support électronique

Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique qualifiée conforme aux exigences réglementaires.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

Recueil de signature à l'office

Monsieur Christophe ORENGO
a signé le 27 avril 2022

A handwritten signature in black ink, enclosed in an oval shape. The signature is stylized and appears to be 'C. ORENGO'.

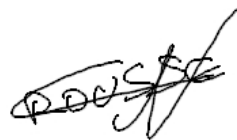
Monsieur Romain ORENGO
a signé le 27 avril 2022

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'R' followed by a horizontal line.

Monsieur Thomas GODFREY
a signé le 27 avril 2022

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'T' followed by a horizontal line.

Madame Carline ROUSSE
a signé le 27 avril 2022

A handwritten signature in black ink, consisting of the name 'ROUSSE' followed by a stylized flourish.

et le notaire Me CADILHAC
Philippe a signé
L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX
LE VINGT-SEPT AVRIL

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping loop on the left and a series of smaller, connected strokes on the right, all contained within a rectangular box.