

128910003

GDM/ND/

**L'AN DEUX MILLE VINGT,
LE DIX-NEUF MAI**

A MONTANER (64460), 500 Camin Deus Peiragues annexe de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître GUEIT-DESSUS MATTEI Geneviève, Notaire soussigné, Associé de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée « SELARL MATTEI & ASSOCIES », titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à PAU (64000), 3 rue Louis Barthou,

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

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

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

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

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Monsieur Michel Jean **LAROSE**, Plombier, demeurant à CASTEIDE-DOAT (64460) 228 chemin du Moulin.

Né à CLERMONT (60600) le 13 décembre 1970.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

Monsieur Lionel **EXPOSITO**, Formateur, et Madame Sandra **COUFLEAU**, responsable agence marketing, son épouse, demeurant ensemble à ANDREST (65390) 5 Bis rue Jean Moulin.

Monsieur est né à AUREILHAN (65800) le 17 juin 1978,

Madame est née à TARBES (65000) le 26 juin 1978.

Mariés à la mairie de TARBES (65000) le 20 mai 2006 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur Lionel EXPOSITO et Madame Sandra COUFLEAU, son épouse, acquièrent la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente pour le compte de leur communauté.

INTERVENANT

La Société dénommée **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PYRENEES GASCOGNE**, Société coopérative à capital variable au capital de 42 999 250,00 €, dont le siège est à TARBES (65000), 11 boulevard du Président Kennedy, identifiée au SIREN sous le numéro 776983546 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TARBES.

Intervenant dans le cadre du transfert d'hypothèque tel qu'il sera expliqué ci-après.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- Monsieur Michel LAROSE est présent à l'acte.

- Monsieur Lionel EXPOSITO et Madame Sandra COUFLEAU, son épouse, sont présents à l'acte.

- La Société dénommée CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PYRENEES GASCOGNE est représentée à l'acte par Monsieur Nicolas DUBUC en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Véronique RECLUS, Directrice du Pôle Crédits, en vertu d'une délégation de pouvoirs en date à AUCH le 12 mai 2020 dont une copie demeure annexée aux présentes.

Madame Véronique RECLUS tenant elle-même ses pouvoirs de Monsieur Grégoire VIGUIER, Sous-Directeur de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Pyrénées Gascogne en vertu d'une délégation de pouvoirs en date du 17 mai 2019,

Monsieur Grégoire VIGUIER tenant lui-même ses pouvoirs de Monsieur Jean-Paul MAZOYER, Directeur Général de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Pyrénées Gascogne en vertu d'une délégation de pouvoirs en date du 11 février 2019,

Monsieur Jean-Paul MAZOYER tenant lui-même ses pouvoirs d'une délégation de pouvoirs aux termes des délibérations du Conseil d'administration de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Pyrénées Gascogne en date du 18 décembre 2015 déposées au rang des minutes de Maître Pierre CALAUDI, notaire à PAU.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement du passif social, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912),
- qu'elles ne sont concernées :
 - par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes,
 - par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes,
 - et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ DES PARTIES

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

Concernant le VENDEUR :

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

Concernant l'ACQUEREUR :

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

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

L'ensemble de ces pièces est annexé.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Le mot "prêteur" désignera le ou les prêteurs de fonds permettant le financement de tout ou partie de l'acquisition et, le cas échéant, celui de travaux.

- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meubles**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS

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

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A CASTEIDE-DOAT (PYRÉNÉES-ATLANTIQUES) 64460 228 Chemin du Moulin,
Une maison d'habitation et ses dépendances.
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
C	190	LARRIBERE DE DESSUS	00 ha 01 a 75 ca
ZB	5	228 CHEMIN DU MOULIN	00 ha 18 a 63 ca
ZB	13	LARRIBERE DE DESSUS	00 ha 04 a 88 ca

Total surface : 00 ha 25 a 26 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Observations concernant la surface et les limites

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

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

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

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

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

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

LISTE DES MEUBLES

Le **VENDEUR**, vend à l'**ACQUEREUR**, les meubles dont la liste, établie contradictoirement entre eux, est la suivante :

Désignation des meubles	Valeur
meubles de cuisine: ilot central avec meuble four	1 400,00 EUR
meubles bas et haut	
four	80,00 EUR

plaque de cuisson gaz	100,00 EUR
hotte centrale aspirante	150,00 EUR
trois tabourets bar	60,00 EUR
Total	1 790,00 EUR

USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation.
L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

EFFET RELATIF

Concernant les parcelles C 190 et ZB 5 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître GUEIT-DESSUS MATTEI, notaire à MONTANER le 10 juillet 2000 publié au service de la publicité foncière de PAU 1, le 27 septembre 2000 volume 2000P, numéro 8037.

Concernant la parcelle ZB 13 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître GUEIT-DESSUS MATTEI, notaire à MONTANER le 15 octobre 2002 publié au service de la publicité foncière de PAU 1, le 6 décembre 2002 volume 2002P, numéro 10034.

Concernant l'ensemble des parcelles :

Partage suivant acte reçu par Maître GUEIT-DESSUS MATTEI, notaire à MONTANER le 9 octobre 2008 publié au service de la publicité foncière de PAU 1, le 16 décembre 2008 volume 2008P, numéro 10829.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

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

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

PROPRIETE JOUISSANCE

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

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

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **DEUX CENT TRENTE-NEUF MILLE CENT SOIXANTE-DIX-SEPT EUROS (239 177,00 EUR)**,

Ce prix s'applique :

- aux **MEUBLES** à concurrence de : MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (1 790,00 EUR),
- au **BIEN** à concurrence de : DEUX CENT TRENTE-SEPT MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-SEPT EUROS (237 387,00 EUR).

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

Caractéristiques du prêt

Le prêt consenti aux conditions particulières suivantes :

PAIEMENT DU PRIX

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

DONT QUITTANCE**AFFECTATION HYPOTHÉCAIRE**

A la sûreté et garantie du remboursement de la somme de 206.108,84 euros montant du capital restant dû après le paiement de l'échéance du 10 mai 2020 en principal du service des intérêts, de tous frais, indemnités et autres accessoires, et de l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, l'emprunteur affecte et hypothèque au profit du **PRETEUR**, ce qui est accepté par son représentant, es-qualités, le **BIEN** tel qu'il existe avec toutes dépendances et immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve avec une date de péremption de l'inscription au 10 mars 2046 du bien ci-après désigné :

Désignation**DÉSIGNATION**

A CASTEIDE-DOAT (PYRÉNÉES-ATLANTIQUES) 64460 228 Chemin du Moulin,

Une maison d'habitation et ses dépendances.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZB	5	228 CHEMIN DU MOULIN	00 ha 18 a 63 ca
ZB	13	LARRIBERE DE DESSUS	00 ha 04 a 88 ca

Total surface : 00 ha 23 a 51 ca

PUBLICATION

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

DECLARATIONS FISCALES**IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE**

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître GUEIT-DESSUS MATTEI, notaire à MONTANER le 10 juillet 2000 pour une valeur de trois cent mille francs (300 000,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de PAU 1, le 27 septembre 2000 volume 2000P, numéro 8037.

Acquisition suivant acte reçu par Maître GUEIT-DESSUS MATTEI, notaire à MONTANER le 15 octobre 2002 pour une valeur de trois cent soixante-douze euros (372,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de PAU 1, le 6 décembre 2002 volume 2002P, numéro 10034.

Partage suivant acte reçu par Maître GUEIT-DESSUS MATTEI, notaire à MONTANER le 9 octobre 2008 pour une valeur de quatre-vingt mille euros (80 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de PAU 1, le 16 décembre 2008 volume 2008P, numéro 10829.

Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts

Le **VENDEUR** déclare que les présentes portent sur sa résidence principale, c'est-à-dire sa résidence effective et habituelle.

Par suite, il bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts.

En conséquence, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de PAU - 6 RUE D'ORLEANS - 64000 PAU et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

PLUS-VALUES MOBILIÈRES

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

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

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

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

IMPÔT SUR LA MUTATION

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

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

L'assiette des droits est de DEUX CENT TRENTE-NEUF MILLE CENT SOIXANTE-DIX-SEPT EUROS (239 177,00 EUR).

Minoré de l'évaluation des meubles s'élevant à MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (1 790,00 EUR).

Soit la somme de DEUX CENT TRENTE-SEPT MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-SEPT EUROS (237 387,00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe</i>			
<i>départementale</i>	x 4,50 %	=	10 682,00
237 387,00			
<i>Taxe communale</i>			
237 387,00	x 1,20 %	=	2 849,00

<i>Frais d'assiette</i>				
10 682,00	x	2,37 %	=	253,00
			TOTAL	13 784,00

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

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

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	237 387,00	0,10%	237,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPÉE

EXPOSÉ

Monsieur et Madame EXPOSITO étaient propriétaires d'une maison située à ANDREST (65390) 5 rue Jean Moulin sur les parcelles cadastrées section AB numéros 236 et 305.

La construction a été financée par un prêt consenti par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PYRENEES GASCOGNE reçu par Maître DUPOUY DE LAVAL, notaire à JUILLAN, le 25 septembre 2015, dont les conditions sont rappelées ci-dessous garanti par une hypothèque conventionnelle.

Monsieur et Madame EXPOSITO ont souhaité vendre ce bien pour acquérir le BIEN présentement vendu et se sont rapprochés de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PYRENEES GASCOGNE. La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PYRENEES GASCOGNE a accordé à Monsieur et Madame EXPOSITO la continuation du prêt en date du 25 septembre 2015 à condition de transférer l'hypothèque conventionnelle sur le bien présentement acquis.

Monsieur et Madame EXPOSITO déclare en outre avoir parfaite connaissance des charges, clauses et conditions du prêt initial et s'engagent à continuer le contrat comme initialement prévu.

PURGE DU DROIT DE RÉTRACTATION

Les parties ont conclu, en vue de la réalisation de la vente, un avant-contrat sous signatures privées en date à MONTANER (64460) du 28 octobre 2019.

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

La notification de l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception électronique a été effectuée à l'**ACQUEREUR** le 31 octobre 2019 et la première présentation a eu lieu le 31 octobre 2019.

Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'**ACQUEREUR** dans le délai légal.

Une copie de la lettre de notification ainsi que l'accusé de réception sont annexés.

PRÊT ORIGINAIRES - AFFECTATION

Aux termes d'un acte reçu par Maître DUPOUY DE LAVAL le 25 septembre 2015, le prêteur a consenti à l'emprunteur un prêt dont les modalités ont été fixées de la façon suivante :

Montant : DEUX CENT VINGT-SIX MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (226 290,00 EUR).

Durée : 25 ans.

Taux d'intérêt annuel : 2,5500.

Modalités de remboursement : mensuel en 300 échéances.

Date de la dernière échéance : 10 septembre 2046.

Taux effectif global : 3,31%.

Rang de la garantie : 3.

Date de péremption de l'inscription : 10 mars 2046.

Le montant du prêt susvisé a été affecté au paiement à due concurrence du prix de l'acquisition d'un bien immobilier sis à ANDREST (65390) 5 rue Jean Moulin cadastré section B numéros 120, 123, 755 et 758 et inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise au profit du prêteur au service de la publicité foncière de TARBES 1 volume 2015V numéro 1564, pour sûreté du montant de la somme prêtée

et des accessoires évalués à DEUX CENT SOIXANTE QUATORZE MILLE CINQ CENT QUARANTE HUIT EUROS (274.548,00 eur).

En vertu des pouvoirs demeurés ci-annexés, en date à AUCH du 12 mai 2020, le prêteur a accepté que l'emprunteur, vendeur aux présentes, poursuive le remboursement du prêt susvisé, sous réserve que ce dernier lui consente une hypothèque en premier rang et sans concurrence sur l'immeuble ci-après désigné, à la garantie du remboursement de la somme de DEUX CENT SIX MILLE CENT HUIT EUROS ET QUATRE-VINGT-QUATRE CENTIMES (206 108,84 EUR), solde restant dû au 10 mai 2020 sur le prêt.

Etant entendu qu'en contrepartie, le prêteur accepte de donner mainlevée de l'inscription originale prise à son profit, en garantie du remboursement dudit prêt ainsi qu'il résulte d'un courrier électronique en date du 21 février 2020 dont une copie est demeurée ci-annexée.

AFFECTATION HYPOTHECAIRE

A la sûreté et garantie du remboursement du montant dudit prêt restant dû en capital qui s'élève à DEUX CENT SIX MILLE CENT HUIT EUROS ET QUATRE-VINGT-QUATRE CENTIMES (206 108,84 EUR), du service des intérêts et de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur, en capital, intérêts, frais et accessoires quelconques, l'emprunteur affecte et hypothèque spécialement au profit du prêteur, ce qui est accepté pour lui par son représentant, l'immeuble dont la désignation suit, sans aucune exception ni réserve des différentes parties qui le composent et le composeront, lors même qu'elles auraient été omises dans la désignation, avec tous immeubles par destination et toutes augmentations futures.

Assurance contre l'incendie

L'emprunteur s'engage à assurer l'immeuble contre les risques d'incendie et à maintenir, renouveler ou réajuster, si besoin est, cette assurance sur simple demande du prêteur.

Tout sinistre total ou partiel de l'immeuble devra être dénoncé au prêteur dans un délai de quinze jours.

Pour garantir le prêteur dans cette hypothèse, l'emprunteur lui cède et transporte dès à présent, les indemnités qui lui seraient allouées par toutes compagnies d'assurances, à concurrence des sommes restant alors dues en principal, intérêts et accessoires ; les paiements pourront être effectués directement au prêteur sur ses simples quittances, hors la présence et sans le concours de l'emprunteur.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera fait à la compagnie d'assurances intéressée à la diligence du prêteur et aux frais de l'emprunteur.

Durée de l'inscription

De convention expresse entre les parties, et conformément aux dispositions de l'article 2434 nouveau du Code civil, l'inscription à prendre en vertu des présentes aura effet, faute d'avoir été renouvelée en temps utile, jusqu'à l'expiration d'un délai d'une année à compter de l'échéance finale du prêt, soit jusqu'au 10 septembre 2047.

Mainlevée par le prêteur

Comme conséquence de l'affectation hypothécaire qui vient d'être consentie au prêteur, son représentant donne irrévocablement mainlevée de l'inscription énoncée au titre I de l'exposé qui précède sur la totalité de la créance garantie en principal, intérêts et accessoires, avec désistement de tous droits, de privilège, action résolutoire et autres.

Décharge pleine et entière est consentie au service de la publicité foncière qui opérera cette radiation sans réserve.

Désiste le prêteur de l'effet du transport d'indemnité d'assurance en cas d'incendie, consenti dans l'acte sus-énoncé, et de toutes notifications qui ont pu en être faites.

Conformément aux dispositions de l'article 2441, alinéa 2, du Code civil, le notaire soussigné certifie exactes les énonciations qui précèdent relatives à l'état, la qualité et la capacité du ou des comparants et, le cas échéant, du ou des personnes représentées.

Il atteste que les délégations ou procurations sus-énoncées qui n'ont pas été rétractées depuis lors, contiennent les pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes :

- Décider de donner mainlevée définitive ou partielle avec désistement de tous droits d'hypothèques, privilèges et action résolutoire, et consentir la radiation de toutes inscriptions, mentions d'antériorité, de stipulation de concurrence, subrogation et autres ;

- Donner mainlevée de toutes publications et dénonciations de saisie, opposition, signification et autres empêchements.

Le tout avec ou sans paiement et avec faculté de donner toutes procurations nécessaires.

Il atteste en outre que dans les actes de dépôt de procès-verbaux, délégations de pouvoirs sus-énoncés, les notaires rédacteurs ont certifié exactes les énonciations qui établissent l'état, la qualité et la capacité des parties et que, lors des délibérations du Conseil d'Administration, celui-ci était régulièrement constitué et avait valablement délibéré.

TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCES

En cas d'incendie total ou partiel du **BIEN** et constructions compris dans la présente vente, avant la complète libération de l'**ACQUEREUR**, le **PRETEUR** exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de la loi du 13 juillet 1930, par suite l'**ACQUEREUR** cède et transporte au profit du **PRETEUR**, qui accepte, une somme égale à la partie du prix payée au moyen de deniers prêtés par cet Etablissement en principal, et accessoires à prendre par préférence et antériorité à lui-même, et à tous futurs cessionnaires dans le montant de l'indemnité dont il s'agit.

Pour les cessionnaires toucher et recevoir cette indemnité directement et sur leurs simples quittances, hors la présence et sans le concours de l'**ACQUEREUR**.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurances intéressée à la diligence du **PRETEUR** et aux frais de l'**ACQUEREUR**.

Etant ici précisé que le **BIEN** est assuré contre l'incendie auprès de MAAF, dont le siège social est à Chaban de Chauray, 79036 NIORT, suivant police numéro 165034272 G en date du 18 février 2020 dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE DE POSSESSION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,

- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions.

GARANTIE DE JOUISSANCE

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

GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

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

Un état hypothécaire délivré le 13 décembre 2019 révèle :

- Une inscription de privilège de prêteur de deniers prise au profit de la CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE DE MIDI PYRENEES, pour sûreté de la somme en principal de trois cent mille francs (300 000,00 frs), inscrite au PREMIER bureau du service de la publicité foncière de PAU, le 29 août 2000, volume 2000V, n°3104, avec effet jusqu'au 10 juillet 2022 concernant les parcelles section C numéro 190 et section ZB numéro 5.

Etant observé que le notaire soussigné a reçu la réponse du créancier indiquant que le crédit objet de l'inscription est à ce jour soldé. Le **VENDEUR** donne l'ordre à son notaire de prélever sur le prix de la vente les frais de mainlevée. Le mail de la réponse du créancier est demeuré ci-annexé. Etant précisé que cet état a été prorogé le 13 mai 2020.

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

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite des servitudes ou les supporte, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

ETAT DU BIEN

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

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

ETAT DES MEUBLES

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

IMPÔTS ET TAXES

Impôts locaux

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

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

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

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

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

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

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

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

ASSURANCE

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

CONTRAT D’AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 22 novembre 2019, sous le numéro CU06417319P0004.

Il est ici précisé que c'est à tort et par erreur qu'il a été inséré dans le certificat d'urbanisme d'information l'article 4 ainsi qu'il est expliqué dans l'attestation de Monsieur le Maire de la Commune de CASTEIDE-DOAT en date du 13 février 2020 dont une copie est annexée aux présentes.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

L'ACQUEREUR :

- s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées dans ce document au caractère purement informatif ;
- reconnaît que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;
- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRÉEMPTION

INFORMATION DE LA SAFER

L'immeuble est situé dans la zone de préemption de SAFER AQUITAINE ATLANTIQUE.

Le notaire l'a informée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 7 novembre 2019, des prix et conditions de la vente.

La "SAFER" a laissé s'écouler le délai de deux mois sans manifester son intention d'exercer son droit de préemption, en conséquence son silence vaut renonciation à ce droit.

Une copie de la lettre recommandée et de l'accusé de réception sont annexés.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPÉRATION DE CONSTRUCTION OU DE RÉNOVATION DEPUIS DIX ANS

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques

immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

Il est fait observer :

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

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

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

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

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

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

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

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

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

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

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

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par SUD DIAGNOSTIC BATIMENT le 31 août 2018 n'a pas révélé de risque d'exposition au plomb. Ce constat est annexé.

Amiante

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

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

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

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

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

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

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un état établi par SUD DIAGNOSTIC BATIMENT le 31 août 2018, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

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

Termites

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

Un état relatif à la présence de termites délivré par SUD DIAGNOSTIC BATIMENT le 11 mai 2020 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes : " Absence d'indices d'infestation de termites ".

Mérules

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

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

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

Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** possède une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans et en conséquence avoir fait établir un diagnostic par SUD DIAGNOSTIC BATIMENT répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 31 août 2018 annexé.

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

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

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

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

Le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci par SUD DIAGNOSTIC BATIMENT répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 1er octobre 2019, annexé.

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

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

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

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

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

Un diagnostic établi par SUD DIAGNOSTIC BATIMENT le 31 août 2018, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : 113 kWh/m².an
- Emissions de gaz à effet de serre : 17 kg éqCO₂/m².an
- Numéro d'enregistrement ADEME : 1864V2001726V

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** ne peut se prévaloir à l'encontre du **VENDEUR** des informations contenues dans ce diagnostic.

Radon

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

Citerne de gaz

Une citerne de gaz se trouve dans le jardin. Cette citerne appartient au propanier SOGASUD auprès duquel un contrat a été signé.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir connaissance du fait que la citerne n'est pas la propriété du **VENDEUR** et qu'il devra souscrire un nouveau contrat.

Information de l'acquéreur sur les éléments d'équipement

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

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

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

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

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

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

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

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

Un contrôle de l'assainissement effectué par le SPANC du VAL D'ADOUR le 21 septembre 2018 est demeuré ci-annexé.

Il résulte de ce contrôle que l'installation présente un défaut d'entretien, une usure ou un problème de fonctionnement ; le SPANC n'ayant pu inspecter la fosse toutes eaux et le préfiltre à pouzzolane, il n'est pas en mesure de se prononcer sur leur fonctionnement, leur nature et leur état. Il faudra donc les rendre accessibles et vérifier leur nécessité d'entretien.

Mettre en place une ventilation secondaire en aval direct de la fosse toutes eaux en accord avec les préconisations du DTU 64.1

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré le 11 mai 2020 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont joints :

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

Plan de prévention des risques naturels

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

Plan de prévention des risques miniers

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

Plan de prévention des risques technologiques

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

Sismicité

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

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Une copie de ces consultations est annexée.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le BIEN appartient au VENDEUR par suite du partage intervenue entre Monsieur Michel LAROSE et Madame Lydie LARVARON, demeurant à CASTEIDE-DOAT (64460), née à EPERNAY le 5 août 1967, dans lequel Monsieur Michel LAROSE s'est vu attribué le BIEN objet des présentes moyennant le paiement d'une soulte à Madame LARVARON,

Aux termes d'un acte reçu par Maître GUEIT-DESSUS MATTEI, notaire à MONTANER, le 9 octobre 2008,

La soulte a été quittancée audit acte,

Une copie de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de PAU 1, le 16 décembre 2008, volume 2008P, numéro 10829,

Antérieurement,

Concernant les parcelles section C numéro 190 et section ZB numéro 5 :

Lesdites parcelles appartenait à Monsieur Michel LAROSE et Madame Lydie LARVARON pour les avoir acquises de Monsieur LACHIQUE,

Aux termes d'un acte reçu par Maître GUEIT-DESSUS MATTEI, notaire à MONTANER, le 10 juillet 2000,

Moyennant le prix payé comptant et quittancé audit acte,

Une copie de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de PAU 1 le 27 septembre 2009, volume 2009P, numéro 8037,

Concernant la parcelle cadastrée section ZB numéro 13 :

La parcelle appartenait à Monsieur Michel LAROSE et Madame Lydie LARVARON pour l'avoir acquise de la commune de CASTEIDE-DOAT,

Aux termes d'un acte reçu par Maître GUEIT-DESSUS MATTEI le 15 octobre 2002,

Moyennant le prix payé comptant et quittancé audit acte,

Une copie de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de PAU 1 le 6 décembre 2002, volume 2002P, numéro 10034,

Une note sur l'origine de propriété antérieure est demeurée annexée aux présentes.

NÉGOCIATION

Les parties reconnaissent que la vente a été négociée par l'Agence ABAFIM titulaire d'un mandat donné par LE VENDEUR, non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, le VENDEUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de DIX-NEUF MILLE EUROS (19 000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

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

COPIE EXECUTOIRE

Les parties requièrent le notaire soussigné de délivrer au **PRÊTEUR** une copie exécutoire à ordre unique transmissible par voie d'endossement, dans les conditions prévues par la loi numéro 76-519 du 15 juin 1976 et plus particulièrement des articles 6 alinéa 1^{er}, 7 et 11 de ladite loi, ci-après littéralement rapportés.

Cet endossement transférera à son bénéficiaire la propriété de la créance, avec tous les droits, garanties et sûretés y attachés. En conséquence, le dernier bénéficiaire de l'endos aura seul droit, lors du remboursement du prêt, ou lorsque les sûretés se trouveront produire leurs effets, à l'exercice de tous les droits résultant du présent acte, par la représentation de la copie exécutoire, revêtue de l'endos à son ordre.

L'endos au profit d'un autre établissement bancaire, financier ou de crédit à statut légal spécial devra être daté et signé par l'endosseur, exprimer la valeur fournie et désigner l'établissement bancaire bénéficiaire de l'endossement, éventuellement, il sera signifié à l'**EMPRUNTEUR** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la copie exécutoire à ordre venait à être endossée au profit d'une personne physique ou morale autre qu'un établissement bancaire, financier ou de crédit à statut légal spécial, elle devrait être revêtue du texte des articles 6 alinéas 1^{er} et 7 de la loi numéro 76-519 du 15 juin 1976 et son endossement serait établi par acte notarié dans les conditions prévues à l'article 6 de ladite loi. Le paiement total ou partiel du capital et la mainlevée de l'inscription hypothécaire s'effectueraient alors conformément à toutes les dispositions des articles 7 et 10 de ladite loi.

RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGALES

(Loi du quinze juin mil neuf cent soixante seize)

Article 6 - Alinéa 1

« l'endossement de la copie exécutoire à ordre est obligatoirement constaté par acte notarié, et porté sur la copie exécutoire elle-même. »

Article 7 -

« Le paiement total ou partiel du capital ne peut être exigé que sur présentation de copie exécutoire à ordre à moins qu'en vertu d'une disposition de l'acte ayant constaté la créance, le paiement doive être effectué à un établissement bancaire financier ou de crédit à statut légal spécial ou à un notaire chargé d'exiger et de recevoir paiement pour le compte du créancier. »

« Les paiements anticipés ne libèrent le débiteur que s'ils sont portés sur la copie exécutoire à ordre : toutefois, à l'égard du créancier qui a reçu l'un de ces paiements ou d'un créancier de ce dernier ayant fait saisie-arrêt, la libération du débiteur peut être établie dans les conditions de droit commun. »

Article 11 -

« Les formalités mentionnées aux articles 5 alinéas 2, 2°, 6, 7 et à l'article 10 alinéa 5, ne sont pas obligatoires lorsque la copie exécutoire à ordre est créée ou endossée au profit d'un établissement bancaire, financier ou de crédit à statut légal spécial. En cas d'endossement par un des établissements mentionnés à l'alinéa précédent au profit d'une personne autre que l'un de ces établissements, la copie exécutoire à ordre doit comporter la mention prévue par l'article 5 alinéa 2, 2°, s'il y a lieu, et la mention des paiements anticipés effectués antérieurement à peine par l'établissement endosseur d'engager sa responsabilité envers le débiteur. »

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

RENONCIATION A L'IMPREVISION

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

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

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,

- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

Le **PRETEUR** élit domicile en son siège pour l'exécution du prêt.

Et spécialement pour la validité de l'inscription à prendre, la correspondance et le renvoi des pièces, élection de domicile est faite en l'office notarial du notaire soussigné.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

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

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

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à :

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- 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 à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

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

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

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

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.