

ENTRE LES SOUSSIGNES, respectivement dénommés le "VENDEUR" et "L'ACQUEREUR", dont l'état civil est établi ci-dessous (étant ici précisé qu'il y aura solidarité entre les personnes, ayant un intérêt commun, comprises sous chacun de ces vocables).

ETAT CIVIL DU VENDEUR

La société dénommée « **SCI DES VIGNEAUX** », société civile immobilière, au capital de 1.200,00 Euros, ayant son siège social à CAMPAN (65710), lieudit Arrourets, identifiée sous le numéro SIREN 481 376 713 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de TARBES.

Résidente au sens de la réglementation Fiscale.

ETAT CIVIL DE L'ACQUEREUR

Monsieur Jean-Pierre, Jacques, Bernard **FOULQUIER**, Electricien, célibataire majeur, demeurant à BAGNERES DE BIGORRE (65200) 3 rue des Platanes.

Né à BAGNERES DE BIGORRE (65200) le 1^{er} octobre 1988.

Non engagé dans pacte civil de solidarité.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE-REPRESENTATION

- La société dénommée « **SCI DES VIGNEAUX** » est représentée par :

Monsieur Régis RAFFAELI, Agent immobilier, demeurant à DAMBACH LA VILLE (67650), rue du Vignoble, agissant en qualité d'associé et de gérant statutaire de ladite société, nommé à cette fonction sans limitation de durée aux termes de l'article 20-I des statuts, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de l'assemblée générale des associés en date à OBERNAI du 2 juillet 2011, dont un procès-verbal certifié conforme par ce dernier, demeure ci-annexé.

- L'ACQUEREUR est ici présent.

DECLARATIONS PREALABLES

Le représentant de la SCI DES VIGNEAUX déclare :

- que la société est une société française et a son siège social en France ;

- que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée ;

JPF

nr

- que la société n'est pas en état de cessation de paiement et n'a jamais été soumise à une procédure de conciliation, de redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou sauvegarde de l'entreprise.

L'ACQUEREUR déclare confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à son état civil, son statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité et sa résidence.

Il ajoute ce qui suit :

- Il est de nationalité française ;
- Il se considère comme résident au sens de la réglementation française des changes actuellement en vigueur ;
- Il n'est pas placé sous l'un des régimes de protection des majeurs ;
- Il n'est pas et n'a jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.
- Il n'est pas en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil,
- Il ne fait pas et n'est pas susceptible de faire l'objet d'un dispositif de traitement du surendettement des particuliers visé aux articles L.330-1 et suivants du Code de la consommation.

Préalablement aux présentes, il est exposé ce qui suit :

EXPOSE

La société dénommée SCI DES VIGNEAUX est propriétaire d'un immeuble situé Commune de BAGNERES DE BIGORRE (65200), 2 place des Vigneaux, Elevé sur cave, d'un rez-de-chaussée et de trois étages, comprenant :

- . au rez-de-chaussée : deux appartements
- . au premier étage : un appartement.
- . au deuxième étage : un appartement.
- . au troisième étage : deux appartements.

Le tout figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les relations suivantes.

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
AM	60	2 PLACE DES VIGNEAUX	SOL.		01	24

Pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Me Jean-Marc PRADILLE, notaire à BAGNERES DE BIGORRE, le 16 avril 2005, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de TARBES le 2 mai 2005, volume 2005P, n°2528.

Les associés de ladite société souhaitant vendre ledit bien immobilier en divers lots, déclarent qu'un projet de mise en copropriété est en cours.

Le VENDEUR déclare que préalablement à la réitération des présentes par acte authentique, il fera procéder, à ses frais exclusifs, à l'établissement du diagnostic préalable à toute mise en copropriété d'un immeuble bâti depuis plus de 15 ans ainsi qu'à l'établissement d'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété individualisant les fractions d'immeubles;

De sorte que l'acte authentique devant constater la réalisation des présentes, contiendra une vente de lots de copropriété, aux charges, prix et conditions définis aux présentes.

JPF

122

Ce qui est accepté purement et simplement par l'ACQUEREUR aux présentes, sans restriction ni réserve.

Etant ici précisé que les frais d'établissement de cet état descriptif de division-règlement de copropriété, ainsi que le coût de l'acte de dépôt de pièces qui en sera fait aux minutes de Maître Stéphane VIAUD, notaire à BAGNERES DE BIGORRE, seront supportés exclusivement par le VENDEUR.

Ceci exposé, il est passé au compromis de vente objet des présentes :

Le VENDEUR en s'obligeant aux conditions générales qui suivent et sous les conditions suspensives ci-après stipulées, vend à l'ACQUEREUR qui accepte, les biens désignés ci-dessous, tels qu'ils existent, avec tous droits immobiliers et tous immeubles par destination qui en dépendent, généralement appelés ci-après l'IMMEUBLE, sans aucune exception ni réserve.

DESIGNATION

Commune de BAGNERES DE BIGORRE (65200), 2 place des Vigneaux

Dans un immeuble bâti devant être placé sous le régime de la copropriété, Elevé sur cave, d'un rez-de-chaussée et de trois étages,

Figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les relations suivantes.

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
AM	60	2 PLACE DES VIGNAUX	SOL		01	24

En vue de la réalisation des présentes, il sera déposé au rang des minutes de Me VIAUD, notaire à BAGNERES DE BIGORRE, un état descriptif de division – règlement de copropriété devant être dressé par la SARL MARGUINAL, géomètre expert à BAGNERES DE BIGORRE, lequel sera publié dès avant une expédition de l'acte authentique qui constatera la réalisation des présentes.

LOTS VENDUS (temporairement répertoriés comme suit)

LOT A

Un appartement type T2 situé au rez-de-chaussée à droite.

Et une quote-part des parties communes générales dudit immeuble.

LOT B

Un appartement type T4 situé au deuxième étage.

Et une quote-part des parties communes générales dudit immeuble.

Il est ici précisé que les deux lots ci-dessus identifiés feront l'objet d'une numérotation lors de l'établissement de l'état descriptif de division – règlement de copropriété visé ci-dessus, de sorte que la qualification de LOT A et B n'est à ce jour que temporaire et que l'acte authentique constatant la réalisation des présentes tiendra compte des numéros définitifs.

Ce dont prend acte l'ACQUEREUR aux présentes, ainsi qu'il le déclare.

JPF

na

LOI CARREZ

Tout ou partie de l'IMMEUBLE faisant l'objet du présent acte entre dans le champ d'application de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996, améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété complétée par le décret n° 97-532 du 23 mai 1997.

En conséquence le VENDEUR déclare que la superficie de la partie privative des lots objets du présent acte, est :

- Pour le LOT A : de quarante trois virgule trente sept mètre carré (43,37m²),
- Pour le LOT B : de quatre vingt huit virgule soixante mètre carré (88,60 m²).

Ainsi qu'il résulte de deux certificats de mesurage délivrés par le cabinet SUD DIAGNOSTIC BATIMENT en date du 16 juin 2011 demeurés ci-annexés.

PLAN

Tel que cet IMMEUBLE figure sous teinte verte sur le plan ci-annexé.

ABSENCE DE MEUBLE ET OBJET MOBILIER

Les parties déclarent que les présentes ne contiennent pas de meuble meublant et objet mobilier.

OBLIGATIONS DE GARDE ET D'ENTRETIEN DU VENDEUR JUSQU'A L'ENTREE EN JOUISSANCE DE L'ACQUEREUR

Entre la date du présent acte et la date d'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR, l'IMMEUBLE objet du présent acte demeura sous la garde et possession du VENDEUR dans l'état où l'ACQUEREUR l'a visité.

Il est expressément convenu entre les parties que le VENDEUR laissera l'ACQUEREUR visiter les lieux juste avant la réitération du présent acte par acte authentique pour s'assurer du respect de l'engagement qui précède, si ce dernier le désire.

DELAI DE RETRACTATION

Le présent acte sous seing privé ayant pour objet l'acquisition par un non professionnel de l'immobilier, d'un immeuble à usage d'habitation, entre dans le champ d'application de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En application de cet article, il est ici précisé que le présent acte ne deviendra définitif qu'au terme d'un délai de sept jours pendant lequel l'ACQUEREUR aura la faculté de se rétracter.

A cet effet, le présent acte lui sera notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par Me Stéphane VIAUD, notaire à BAGNERES DE BIGORRE (65200) 36 rue des Pyrénées.

Le délai de rétractation de sept jours ne commencera à courir qu'à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui notifiant le présent acte.

L'ACQUEREUR pourra exercer la faculté de rétractation qui lui est conférée par la loi avant l'expiration du délai sus indiqué, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes adressée à Me VIAUD, notaire sus-nommé.

Observation étant ici faite que toute rétractation valablement exercée aura un caractère définitif, quand bien même le délai de sept jours susvisé ne serait pas expiré, et qu'en cas de pluralité d'acquéreurs, l'exercice par un seul d'entre eux de sa faculté de rétractation entraînera la caducité du présent acte.

Il est en outre précisé qu'en application des dispositions du 1er alinéa de l'article L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, l'ACQUEREUR ne pourra effectuer

JPF

20

aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit, pendant toute la durée du délai de sept jours au cours duquel il disposera de la faculté de se rétracter, sauf dispositions législatives expresses contraires.

Toutefois, conformément aux dispositions du 2ème alinéa de l'article L. 271-2 précité, le présent acte étant rédigé par Maître Stéphane VIAUD notaire à BAGNERES DE BIGORRE, l'ACQUEREUR pourra effectuer un versement entre les mains dudit notaire, chargé de régulariser la présente vente. Si l'ACQUEREUR décide d'exercer sa faculté de rétractation, les fonds perçus lui seront restitués dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation, par le notaire susnommé.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

L'IMMEUBLE sus désigné est vendu dans sa totalité en pleine propriété par le VENDEUR.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

L'IMMEUBLE objet des présentes est acquis en totalité en pleine propriété par l'ACQUEREUR.

DROIT DE PROPRIETE - EFFET RELATIF

Le "VENDEUR" s'engage à justifier de la propriété régulière du bien vendu et à fournir à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique.

Dés à présent, il est ici précisé que le titre de propriété du VENDEUR résulte d'un acte reçu par Maître Jean-Marc PRADILLE, notaire à BAGNERES DE BIGORRE, le 16 avril 2005, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de TARBES, le 2 mai 2005, Volume 2005 P, n°2528.

PROPRIETE - JOUISSANCE

En cas de réalisation de toutes les conditions suspensives ci-après, l'ACQUEREUR aura la propriété de l'IMMEUBLE vendu à compter du jour de la régularisation des présentes par acte authentique.

Il en aura la jouissance également à compter de ce jour par la prise de possession réelle, l'IMMEUBLE étant libre de toute location et occupation ainsi que le VENDEUR le déclare.

Le VENDEUR déclare en outre, sous sa seule responsabilité, que la vente n'a pas été précédée de la délivrance à un locataire, et ce en vue de la vente, d'un congé pouvant ouvrir droit à un quelconque droit de préemption

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Pour le calcul des droits de mutation qui seront perçus lors de la publication foncière de l'acte authentique de vente, le BENEFICIAIRE déclare que si la vente se réalise, l'IMMEUBLE sera affecté à un usage d'habitation.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment, sous celles suivantes que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

JPF

1-) ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION

L'IMMEUBLE est vendu dans son état actuel.

Le VENDEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

Pour le cas où le VENDEUR serait un professionnel de l'immobilier, la clause d'exonération des vices cachés ne pourra pas s'appliquer.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Pour l'information des parties, a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostic technique pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti. Il est précisé que chacun de ces documents ne doit figurer dans le dossier de diagnostic technique que dans la mesure où la réglementation spécifique à ce document l'exige.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er Janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Immeuble (permis de construire antérieur au 1er Juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, faux-plafonds, canalisations	Illimitée
Termites	Immeuble bâti situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti	6 mois
Gaz	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Electricité	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	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau collectif d'égout	Contrôle en vigueur au 1er Janvier 2013	
Risques	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique se trouve annexé au présent acte.

Ce dossier de diagnostic technique a été réalisé, par le cabinet SUD DIAGNOSTIC BATIMENT sis à TARBES (65000) 24 cours Gambetta, le 16 juin 2011

Conformément aux dispositions de l'article R. 271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis au VENDEUR 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.

L'original de cette attestation est ci-annexé.

Le dossier de diagnostic technique comprend :

-l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du Code de la santé publique ;

SPF

22

- le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du Code de la santé publique ;
- l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du Code de la construction et de l'habitation ;
- l'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation ;
- l'état des risques naturels et technologiques prévu au I de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

DECLARATIONS SUR L'AMIANTE

Le VENDEUR déclare :

Que les biens vendus dépendent d'un ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er Juillet 1997 et entrent dans le champ d'application des dispositions des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

1°) En ce qui concerne les parties communes :

A ce jour, le diagnostic amiante sur les parties communes n'a pas été effectué.

Il sera procédé en vue de la réalisation des présentes, aux frais du VENDEUR à l'établissement du diagnostic en question.

2°) En ce qui concerne les parties privatives des deux lots vendus:

- conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-13 et R. 1334-24 du Code de la santé publique, un constat précisant la présence ou l'absence de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante ainsi que la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits, est ci-annexé.

Le constat susvisé consiste en un rapport technique établi par le cabinet SUD DIAGNOSTIC BATIMENT, sus-désigné, le 16 juin 2011, duquel il résulte ce qui suit littéralement retranscrit savoir :

« Dans le cadre de la mission décrite en tête du rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante ».

LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Parties communes

Le VENDEUR déclare que le constat de risque d'exposition au plomb de moins d'un an, exigé par l'article L. 1334-8 alinéa 3 du Code de la santé publique n'a pas été à ce jour effectué sur les parties communes. **Il sera procédé en vue de la réalisation des présentes, aux frais du VENDEUR à l'établissement du diagnostic en question.**

Parties privatives des deux lots vendus

Un constat de risque d'exposition au plomb de moins d'un an, établi le 16 juin 2011 par le cabinet SUD DIAGNOSTIC BATIMENT sus-désigné, conformément aux dispositions de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique, ainsi qu'une notice d'information conforme aux dispositions de l'annexe 3 à l'arrêté du 25 avril 2006(NOR : SANPO 0620647 A) sont ci-annexés.

Ce constat fait apparaître la présence, dans l'immeuble objet du présent acte, de facteurs de dégradation, au sens de l'annexe 4 à l'arrêté du 25 avril 2006 (NOR : SANPO 620647 A).

Il est ici rappelé qu'aux termes de l'article L. 1334-9 du Code de la santé publique, si le constat, établi conformément à l'article L. 1334-6, met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils

JPF

NR

définis par l'arrêté mentionné à l'article L. 1334-2, les diverses obligations suivantes pèsent sur le propriétaire de l'immeuble ou l'exploitant du local d'hébergement :

- il doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné, en leur remettant une copie du constat (C. santé publ., art. R. 1334-12) ;

- il doit procéder aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants.

- il doit tenir le constat à disposition des agents ou services mentionnés aux articles L. 1421-1 et L. 1435-7 du Code de la santé publique (notamment les médecins inspecteurs de santé publique, les inspecteurs des affaires sanitaires et sociales, et autres fonctionnaires chargés de la prévention des risques sanitaires) ainsi que, le cas échéant, des agents chargés du contrôle de la réglementation du travail et des agents des services de prévention des organismes de sécurité sociale.

Une copie du constat a été transmise au directeur de l'agence régionale de santé en application de l'article L. 1334-10 du Code de la santé publique ainsi que le vendeur en a été informé, conformément aux dispositions de l'article R. 1334-10 alinéa 2 du même code.

A la suite de ce signalement le directeur de l'agence régionale de santé (*ou* : le directeur du service communal d'hygiène et de santé) a la faculté de mettre en œuvre la procédure prévue par les articles L. 1334-1 à L. 1334-4 du Code de la santé publique :

- il fera procéder à un diagnostic conformément aux dispositions de l'article L.1334-1 alinéa 4 du Code de la santé publique

- si ce diagnostic est positif, le préfet fera connaître au propriétaire de l'immeuble son intention d'effectuer les travaux nécessaires pour supprimer le risque constaté (C. santé publ., art. L. 1334-2);

- si le propriétaire de l'immeuble ne conteste pas la nature des travaux envisagés ceux-ci devront être exécutés par lui dans le délai figurant dans la notification du préfet, après qu'il ait fait connaître son intention dans les dix jours de cette même notification;

- la charge de ces travaux pèsera en toute hypothèse sur le propriétaire de l'immeuble auprès duquel le préfet pourra récupérer les frais engagés (C. santé publ., art. L. 1334-2 et R. 1334-7);

- en outre, si l'exécution des travaux nécessite l'évacuation des occupants de l'immeuble, les frais de leur hébergement provisoire devront être également supportés par le propriétaire de l'immeuble (C. santé publ., art. L.1334-4), le délai de réalisation des travaux étant alors porté à trois mois (C. santé publ., art. L.1334-2).

Dûment informées de la teneur de cette réglementation et des obligations qu'elle engendre par le notaire rédacteur des présentes qui leur a remis le texte intégral des articles L. 1334-1 à L. 1334-4 du Code de la santé publique, les parties ont pris les conventions suivantes en ce qui concerne la charge des travaux :

L'ACQUEREUR déclare vouloir prendre à sa charge exclusive, tous les travaux nécessaires pour supprimer les risques sus-visés, et renonce d'ores et déjà à tous recours contre le VENDEUR à ce sujet.

ETAT DE L'IMMEUBLE - TERMITES

Parties privatives

L'IMMEUBLE vendu est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L. 133-5 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites.

En application de l'article L. 133-6 du Code précité, un état relatif à la présence de termites a été établi le 16 juin 2011 par la cabinet d'expertise, sus désigné, expert

JPF

DR

répondant aux diverses exigences posées par les articles L. 271-6, R. 271-1 et 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il résulte de l'attestation remise par cet expert au vendeur, conformément à l'article R. 271-3 de ce même Code.

Une copie de cette attestation et de l'état relatif à la présence de termites sont ci-annexés.

Cet état révèle pour les deux lots : « *Absence d'indice de présence de termite* ».

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Le VENDEUR déclare que l'IMMEUBLE vendu comporte une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans.

En conséquence est ci-annexé, conformément à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, un état de l'installation intérieure d'électricité datant de moins de trois ans. Cet état a été établi par le cabinet d'expertises sus-désigné, expert répondant aux diverses exigences posées par les articles L. 271-6 et R. 271-1 et R. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il résulte de l'attestation remise par cet expert au vendeur, conformément à l'article R. 271-3 de ce même Code.

Une copie de cette attestation et de l'état relatif à l'installation intérieure d'électricité sont ci-annexée.

Il résulte de ce document notamment ce qui suit littéralement retranscrit savoir :

- **Pour les deux lots vendus :** « *L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent.* »
- **Et pour le lot B :** « *L'installation intérieure d'électricité n'était pas alimentée lors du diagnostic.* »

Parfaitement informé de cette situation, L'ACQUEREUR accepte que la vente soit conclue en l'état et décide de faire son affaire personnelle de la mise en conformité de l'IMMEUBLE objet du présent acte au regard de la réglementation relative à l'installation intérieure d'électricité. L'ACQUEREUR déclare accepter de faire son affaire personnelle du coût des travaux et renonce à exercer de ce chef quelque recours que ce soit à l'encontre du VENDEUR.

Il est en outre précisé que le prix de vente tient compte de cette situation.

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ

Pour le LOT A :

Le VENDEUR déclare que l'immeuble vendu comporte une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans.

En conséquence est ci-annexé, conformément à l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, un état de l'installation intérieure de gaz datant de moins de trois ans. Cet état a été établi par le cabinet SUD DIAGNOSTIC BATIMENT sus-désigné, expert répondant aux diverses exigences posées par les articles L. 271-6 et R. 271-1 et 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il résulte de l'attestation remise par cet expert au VENDEUR, conformément à l'article R. 271-3 de ce même Code. Une copie de cette attestation et de l'état relatif à l'installation intérieure de gaz sont ci-annexée .

Il résulte de ce document que l'état de l'installation intérieure de gaz de l'immeuble vendu présente les anomalies suivantes :

« **CONCLUSIONS DETAILLEES :**

« *L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement ;*

JPF

NR

« L'installation comporte des anomalies de type Danger Grave Immédiate DGI qui devront être réparées avant remise en service ».

L'ACQUEREUR déclare accepter d'en faire son affaire personnelle, vouloir prendre à sa charge tous les travaux de mise en sécurité, et renonce à exercer de ce chef quelque recours que ce soit à l'encontre du VENDEUR.

Pour le LOT B :

Le VENDEUR déclare que l'immeuble vendu ne comporte aucune installation intérieure de gaz.

En conséquence il n'y a pas lieu de produire l'état visé par l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUE

Il apparaît qu'il n'y a pas lieu de produire le diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation. En effet l'immeuble vendu entre dans l'une des catégories visées par l'article R. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation, savoir il ne dispose d'aucun chauffage fixe, ainsi qu'en atteste les certificats délivrés par le cabinet SUD DIAGNOSTIC BATIMENT sus-désigné en date du 17 juin 2011, demeurés ci-joints.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Réglementation générale.

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées:

" I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre 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, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

506

22

V.- *En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix."*

Etat des risques naturels et technologiques

Le VENDEUR déclare, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, que l'IMMEUBLE objet de la présente vente étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé, les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement lui sont applicables.

En conséquence, un état des risques naturels et technologiques demeure ci-annexé duquel il résulte ce qui suit :

* Risques Naturels recensés sur la commune :

- Inondation, séisme, avalanche, et mouvement de terrain.

* Zonage de sismicité : 4.

L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le VENDEUR.

Déclarations sur les sinistres

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet de la présente vente n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances).

ASSAINISSEMENT

Le VENDEUR déclare qu'il existe un réseau public d'assainissement et que l'IMMEUBLE vendu y est raccordé. Il précise en outre qu'aucun déversement d'eaux usées autres que domestiques, sujet à autorisation du maire en vertu de l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique, ne s'effectue dans le réseau public de collecte.

La qualité du raccordement de l'IMMEUBLE au réseau public et sa conformité à la législation actuellement en vigueur n'est pas garantie par le VENDEUR.

2-) SERVITUDES

L'ACQUEREUR profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

DECLARATION DU VENDEUR :

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'IMMEUBLE vendu, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

AVERTISSEMENT DE L'ACQUEREUR

L'IMMEUBLE vendu est situé à l'intérieur du périmètre de protection institué autour d'un monument historique prévu par l'article L.621-30-1 du Code du patrimoine.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été averti, notamment par le notaire rédacteur des présentes, des effets d'une telle situation par suite des dispositions du 1er alinéa de l'article L.621-31 du Code du patrimoine qui dispose :

"Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé au titre des monuments historiques ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des

JPF

NR

propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable."

Il reconnaît en outre être informé que cette autorisation doit être donnée par l'architecte des Bâtiments de France ou le préfet de région avant toute obtention d'une autorisation d'occupation du sol, qu'il s'agisse d'un permis de construire, d'un permis de démolir, d'une déclaration de travaux, d'une autorisation de lotir, de camping ou de caravaning, d'affichage publicitaire, de la pose d'enseigne ou de préenseigne.

3-) CONTENANCE

La présente vente entre pour partie dans le champ d'application de la loi numéro 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété et du décret numéro 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.

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

- En ce qui concerne lesdits lots, il résulte de l'article 46 de la loi numéro 65-567 du 10 juillet 1965 dont la rédaction est issue de la loi numéro 96-1107 visée ci-dessus :

"...

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

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

"..."

- En ce qui concerne les caves, garages, emplacements de stationnement et lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m² et faisant également l'objet du présent acte, il est expressément convenu que les parties ne pourront fonder aucune réclamation à l'encontre de quiconque à raison d'une différence de contenance, en plus ou en moins, constatée entre celle réelle et celle pouvant être mentionnée au présent acte, cette différence excéda-t-elle un vingtième.

4-) GESTION DE LA COPROPRIETE

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé de ce qui suit :

-savoir que suite à la mise en copropriété, il devra être désigné par l'ensemble des copropriétaires, un syndic bénévole ou professionnel chargé de la gestion et du suivi des travaux concernant la copropriété,

-que des assemblées de copropriétaires devront être tenues régulièrement,

-que chaque copropriétaire sera tenu à concurrence de ses millièmes à l'entretien de ladite copropriété ainsi qu'aux travaux qui y auront été décidés, au moyen d'une participation financière votée ou décidée en assemblée générale,

-et qu'un carnet d'entretien devra être tenu par le syndic et mis à jour par lui,

5-) ASSURANCES

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la souscription de toutes polices d'assurances concernant sa responsabilité personnelle en tant qu'occupant de l'immeuble,

Etant précisé par le VENDEUR que l'ensemble immobilier devra être assuré contre l'incendie, responsabilité civile et autres risques par les soins de la copropriété.

JPF

AN

6-) QUOTE-PART IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'ACQUEREUR acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE peut et pourra être assujéti, étant précisé à ce sujet :

a) que la taxe d'habitation de l'année en cours incombe en totalité à l'occupant au 1er Janvier.

b) que dès à présent l'ACQUEREUR s'engage à rembourser, prorata temporis, la fraction lui incombant de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, à la première réquisition du VENDEUR, tant que l'avertissement correspondant ne lui sera pas adressé à son nom propre.

7-) ABONNEMENTS DIVERS

Il fera son affaire personnelle à compter du même jour de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements à l'eau, à l'électricité au ga

A cet égard le VENDEUR informe l'ACQUEREUR que :

- la distribution de l'électricité du bien vendu est assurée par la société Electricité de France au tarif réglementé.

En conséquence, l'ACQUEREUR est informé qu'il est subrogé purement et simplement dans les droits et obligations du VENDEUR à l'égard de ladite société résultant des contrats de distribution et de fourniture d'électricité précités. Il fera son affaire personnelle de manière à ce que le VENDEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la continuation ou du renouvellement de tout nouveau contrat.

L'ACQUEREUR devra souscrire tous abonnements ou avenants à son nom avec les organismes ou compagnies fournisseurs, et il devra justifier du tout au VENDEUR, afin de permettre à ce dernier d'obtenir la résiliation des contrats, de dégager sa responsabilité et d'obtenir la restitution de dépôts de garantie versés à titre d'avance sur consommation.

8 -) CONDITIONS SPECIALES - URBANISME

Il sera subrogé, tant activement que passivement, dans tous les droits et obligations résultant tant à son profit qu'à sa charge, des stipulations de tout éventuel règlement de lotissement ou de zones (Z.A.D., Z.A.C....) et il en fera son affaire personnelle et les exécutera de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le VENDEUR, tant de la part de l'ACQUEREUR que de celle d'un tiers quelconque.

9-) DECLARATIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT

Le VENDEUR déclare :

- que l'IMMEUBLE n'a jamais fait l'objet d'une installation classée, autorisée ou simplement déclarée, soumise aux articles L 511-1 et suivants du Code de l'Environnement, ni de l'entreposage de déchets.

Les parties reconnaissent être informées des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'Environnement, dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. »

« Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité. »

JPF

NR

« A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix, il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette mise en état ne paraît pas disproportionnée par rapport au prix de vente. »

10-) CONTRAT D'AFFICHAGE OU DE CONCESSION

Le VENDEUR déclare que l'IMMEUBLE est libre de tout contrat d'affichage ou autre concession.

11-) TRAVAUX REALISES DEPUIS MOINS DE DIX ANS

Le VENDEUR déclare qu'il n'a réalisé depuis son acquisition ou au cours des dix années qui précèdent, aucun travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L. 241-1 et L. 242-1 du Code des assurances relative à la responsabilité et aux dommages dans le domaine de la construction.

DECES

En cas de décès de l'ACQUEREUR (ou de l'un d'eux), ses héritiers ou ayants droit auront la faculté :

- soit de poursuivre la réalisation de la vente.
- soit de se libérer totalement des engagements résultant du présent acte sans indemnité. En cas de versement de dépôt de garantie, celui-ci sera purement et simplement restitué ;

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (75.000,00 €)**, ledit prix s'appliquant savoir :

- . Au lot A, à concurrence de la somme de **TRENTE MILLE EUROS (30.000,00 €)**
- . Et au lot B, à concurrence de la somme de **QUARANTE CINQ MILLE EUROS (45.000,00 €)**.

Ce prix sera payable comptant le jour de la réitération du présent acte en acte authentique

Les parties soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par l'ACQUEREUR, au plus tard au moment de l'acte authentique de vente, de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation.

Pour être libératoire, tout paiement devra intervenir soit par virement préalable et reçu le jour de la signature soit par un chèque bancaire émis préalablement et encaissé au jour de la signature soit par chèque de banque, le tout à l'ordre du Notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

AVERTISSEMENT

Les parties déclarent connaître les conséquences qui pourraient résulter d'un règlement entre VENDEUR et ACQUEREUR, en dehors de la comptabilité du notaire, de tout ou partie du prix avant la signature de l'acte authentique de vente, au regard notamment de l'exercice d'un éventuel droit de préemption ou d'une situation hypothécaire qui ne permettrait pas de désintéresser tous les créanciers hypothécaires du VENDEUR.

JPF

NR

NEGOCIATION IMMOBILIERE

Le VENDEUR a confié à l'agence BCI IMMO sise à BAGNERES DE BIGORRE (65200) Place Lafayette, la mission de vendre l'immeuble tel que celui objet du présent acte, ainsi qu'il résulte de deux mandats de vente numéro 103072 et 103074 en date du 24 mai 2011.

Le VENDEUR s'oblige à verser au bénéficiaire de la négociation, la somme de **DIX MILLE EUROS (10000,00 €) TTC**, soit :

- CINQ MILLE EUROS (5000,00 €) pour la vente du LOT A,
- CINQ MILLE EUROS (5000,00 €) pour la vente du LOT B,

Pour le rémunérer des frais et démarches effectués pour son compte. Cette somme ne sera exigible qu'au jour de la signature du contrat de vente définitif par acte authentique entre les parties comparantes, après la réalisation de toutes les conditions suspensives stipulées au présent avant-contrat et en l'absence de toute faculté de dédit.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont expressément soumises aux conditions suspensives 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'ACQUEREUR pourra renoncer à se prévaloir de celle-ci.

L'ACQUEREUR déclare avoir connaissance des dispositions de l'article 1178 du Code Civil aux termes desquelles : « *La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement.* »

REALISATION DE DIAGNOSTICS AMIANTE ET PLOMB SUR PARTIES COMMUNES

Que le VENDEUR produise à l'ACQUEREUR sous un délai de sept jours à compter des présentes, les diagnostics qui n'ont pu être réalisés savoir diagnostics amiante et plomb sur les parties communes de l'immeuble.

MISE EN COPROPRIETE

En vue de la réitération des présentes par acte authentique, il sera procédé aux frais du VENDEUR, à l'établissement du diagnostic préalable à toute mise en copropriété d'un immeuble bâti depuis plus de 15 ans ainsi qu'à l'établissement d'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété individualisant les fractions d'immeubles. Les frais du dépôt de pièces en résultant seront également supportés exclusivement par le VENDEUR.

URBANISME

Que le certificat d'urbanisme et le certificat d'alignement et de voirie ne révèlent l'existence (par rapport à la situation actuelle ou aux déclarations du VENDEUR) d'aucune servitude susceptible de modifier notablement la configuration des lieux ou le proche environnement de l'IMMEUBLE, de le déprécier gravement ou de le rendre impropre à la destination que l'ACQUEREUR envisage de lui donner.

PREEMPTION

Que tous organismes ou collectivités publics ou privés et toutes personnes physiques et morales titulaires d'un droit de préemption renoncent à exercer ce droit.

Si le bénéficiaire d'un droit de préemption déclarait exercer son droit aux prix et conditions fixés aux présentes, VENDEUR et ACQUEREUR reconnaissent que le présent acte serait caduc, sans indemnité de part et d'autre.

JPF

NR

Si le bénéficiaire d'un de ces droits de préemption décidait de faire valoir son droit, soit en discutant le prix ou les conditions de la vente, soit en exerçant son droit de préemption partiel, en application des textes ou conventions les régissant, les présentes deviendront caduques et les soussignés seront déliés, sans indemnité de part et d'autre, de leurs engagements réciproques. Dans ce cas, le VENDEUR aura alors le choix soit de retirer l'immeuble de la vente soit de prendre les accords que bon lui semblera avec le titulaire du droit de préemption, sans que l'ACQUEREUR puisse discuter la décision prise par le VENDEUR, ni inquiéter celui-ci à ce sujet.

SERVITUDES - HYPOTHEQUES

Que l'examen des titres et de l'état hypothécaire qui sera demandé ne révèle pas :

- L'existence de servitude conventionnelle ou légale à l'exception de celle qui aurait pu être déclarée au présent acte,
- L'existence d'hypothèques ou autres sûretés que le prix de la vente ne permettrait pas de rembourser intégralement en principal, intérêts et accessoires.

ACTION EN REDUCTION OU REVENDICATION

- Que l'origine de propriété soit trentenaire et ne révèle aucune cause susceptible d'entraîner l'éviction de l'ACQUEREUR

PRET

L'ACQUEREUR déclare qu'il paiera le prix de la vente avec l'aide d'un ou plusieurs prêts d'un montant total maximum de **CENT TRENTE MILLE EUROS (130000€)** d'une durée d'au moins **30 ans** et productif d'intérêts au taux maximum de **4,50 % pour cent l'an hors assurance..**

Par suite, la présente convention est soumise à la condition suspensive d'obtention de ces prêts à ces conditions, d'ici **le 15 septembre 2011** et selon les modalités ci-après définies, faute de quoi la condition suspensive sera considérée comme non réalisée.

Le prêt sera considéré comme obtenu par la réception par le bénéficiaire des offres de prêts établies conformément aux dispositions des articles L. 312-1 et suivants du Code de la consommation et répondant aux conditions ci-dessus et l'agrément par les assureurs du ou des emprunteurs aux contrats obligatoires d'assurances collectives, liés à ces prêts.

L'ACQUEREUR devra notifier, au notaire désigné pour la rédaction de l'acte authentique, dans les huit jours de leur remise ou de leur réception, les offres à lui faites ou le refus opposé aux demandes de prêt.

L'ACQUEREUR s'oblige à déposer ses demandes de prêt dans un délai de **TRENTE jours** et à en justifier aussitôt audit notaire en lui en adressant le double.

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

Cette notification devra contenir la mention manuscrite dans laquelle il reconnaîtra être informé que, s'il recourait néanmoins à un prêt, il ne pourrait pas se prévaloir dudit code.

Observations étant ici faites en ce qui concerne le ou les prêts:

- Que le refus du ou des prêts devra être justifié au moyen d'une lettre du ou des établissements bancaires ou de crédit adressée à l'ACQUEREUR et faisant ressortir de

JPF

ND

manière expresse le refus du ou des prêts. L'original de cette lettre devra être produite au notaire susnommé.

- Cependant, si le défaut d'obtention du ou des prêts résulte de la faute de l'ACQUEREUR, notamment s'il a négligé d'en faire la demande ou de donner les justifications utiles ou s'il a refusé, sans motif légitime, la ou les offres reçues, la somme ci-dessus versée restera acquise au VENDEUR en application de l'article 1178 du Code civil selon lequel "la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement".

REGULARISATION

Les présentes seront régularisées par acte authentique reçu par Maître Stéphane VIAUD, Notaire à BAGNERES DE BIGORRE choisi d'un commun accord par les parties.

La signature de cet acte ne pourra avoir lieu, que si le notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente est détenteur du montant du prix de vente ou d'une partie du prix de vente, ainsi que des frais d'acquisition et de prise de garantie éventuelle.

Cet acte devra être régularisé au plus tard le **30 septembre 2011**.

ABSENCE DE VERSEMENT PAR L'ACQUEREUR - DEPOT DE GARANTIE

Les parties ont convenu qu'aucun dépôt de garantie ne sera versé ce jour par l'ACQUEREUR.

CLAUSE PENALE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de **QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS (4500 €)** à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code civil, indépendamment de tous dommages-intérêts.

Il est précisé que la présente clause pénale ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

INTERDICTIONS AU VENDEUR

Pendant le temps qui précédera l'acte authentique de réalisation des présentes, le VENDEUR s'interdit:

- toute aliénation totale ou partielle de l'IMMEUBLE vendu, ainsi que de l'hypothéquer ou de le grever d'une charge réelle quelconque;
- de faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques susceptibles d'affecter la nature, la consistance ou l'aspect des biens immobiliers dont il s'agit.

En cas de manquement à cette interdiction, L'ACQUEREUR aura le droit, si bon lui semble, de renoncer à l'acquisition.

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DE L'AVANT-CONTRAT

Si un sinistre par incendie ou par catastrophe naturelle frappe l'IMMEUBLE dont il s'agit durant la durée de validité des présentes, l'ACQUEREUR aurait la faculté :

- a- soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant ;

JPF

AR

b- soit de maintenir l'acquisition de l'IMMEUBLE alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le VENDEUR entend que dans cette hypothèse l'ACQUEREUR soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est expressément précisé que la validité des présentes ne pourrait être remise en cause que par un sinistre ou une catastrophe de nature à rendre l'IMMEUBLE impropre à sa destination commerciale.

En tant que de besoin, le VENDEUR indique que l'IMMEUBLE vendu est assuré pour une valeur de reconstruction à neuf, qu'il est à jour du paiement des primes et qu'il n'existe aucun contentieux en cours entre lui et la ou les compagnies assurant ledit IMMEUBLE.

DECLARATIONS FISCALES

Droit de mutation

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, l'IMMEUBLE dont dépendent les lots vendus étant achevé depuis plus de cinq ans.

En conséquence, la présente mutation se trouvera soumise à la taxe de publicité foncière au taux prévu par l'article 1594 D du C.G.I, soit 5,09006 % (sous réserve de toute modification à venir).

Impôts sur la plus value immobilière

Le VENDEUR reconnaît avoir été informé des dispositions légales relatives aux plus-values immobilières des particuliers et notamment :

- Que la plus-value éventuelle sera déclarée et liquidée simultanément à la signature de l'acte définitif de vente.

- Que la déclaration de plus-value sera déposée à l'appui de la réquisition de publier l'acte de vente définitif à la conservation des hypothèques dont dépend l'IMMEUBLE objet du présent acte.

- Qu'à cette déclaration sera jointe la somme représentant le montant de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value que le notaire prélèvera sur la partie disponible du prix de vente.

- Qu'au cas où la plus-value éventuelle ne pourrait être intégralement acquittée en raison de créances primant le privilège du trésor, la déclaration de plus-value ainsi que l'impôt sur le revenu dû à ce titre, seront respectivement déposée et versé par le VENDEUR, dans un délai de deux mois à compter de la date de la vente définitive, au service des impôts dont relève le domicile de ce dernier ; le tout conformément à l'article 150 VG, II-3° du Code général des impôts.

- Que la plus-value résultant de la présente vente sera taxée au taux forfaitaire prévu par les dispositions de l'article 200 B du Code général des impôts auquel viennent s'ajouter la CSG et autres prélèvements sociaux.

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

FRAIS

L'ACQUEREUR supportera tous les frais, droits et honoraires de l'acte authentique de réalisation et de ses suites.

JPF

DR

PROVISION SUR FRAIS

Il est expressément convenu entre les parties que les honoraires dus au notaire en application du décret n° 262 du 8 mars 1978 en rémunération de la rédaction des présentes sont arrêtés forfaitairement à la somme de **TROIS CENTS EUROS (300,00 EUR.)** T.V.A. comprise.

Ces honoraires seront versés au notaire rédacteur du présent avant-contrat par l'ACQUEREUR en même temps que le dépôt de garantie dont il est parlé ci-dessus, à peine de caducité des présentes; en cas d'exercice par ce dernier de sa faculté de rétractation, cette même somme lui sera restituée.

Au-delà du délai de rétractation des sept jours, en cas de non réitération des présentes par acte authentique due à la défaillance de l'une des parties, ou en cas de non réalisation d'une des conditions suspensives, les débours qui ont pu être engagés au titre des demandes de pièces, les émoluments de formalités ainsi que les honoraires de rédaction des présentes seront versés au notaire rédacteur du présent avant-contrat par la partie défaillante.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

POUVOIRS

VENDEUR et ACQUEREUR donnent tous pouvoirs à tous clercs ou employés de l'étude du notaire chargé d'établir l'acte devant régulariser les présentes à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables au contrat authentique (demandes d'état civil, d'attestation relative au PACS, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, et autres) pour toutes notifications exigées par la loi, notamment au titulaire de tout droit de préemption; ils auront la faculté de signer en leur nom les pièces nécessaires.

RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE

Les soussignés reconnaissent avoir été avertis par le notaire susnommé de l'intérêt qu'ils ont à faire publier le présent accord à la conservation des hypothèques afin de le rendre opposable aux tiers. Ils déclarent, cependant, renoncer expressément à cette formalité et déchargent le notaire de toutes responsabilités à cet égard.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données vous concernant et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales.

Vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification aux données vous concernant auprès de l'office notarial de "Jean-Marc PRADILLE & Stéphane VIAUD, Notaires Associés" titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est à BAGNERES de BIGORRE (Hautes-Pyrénées), 36, rue des Pyrénées, soussigné,

- Tel: 05.62.91.34.34 - Fax : 05.62.91.34.32.

- Courriel : scp.pradille-viaud@notaires.fr.

SPF

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile en l'étude de Maître Stéphane VIAUD, Notaire à BAGNERES-DE-BIGORRE (65200), 36 rue des Pyrénées.

CLOTURE

Fait en un seul exemplaire original sur **VINGT (20)** pages par dérogation expresse à l'article 1325 du Code civil, qui du consentement des parties et dans un intérêt commun restera en la garde et possession de l'étude de Maître Stéphane VIAUD, notaire susnommé, constitué tiers dépositaire jusqu'à la réalisation authentique des présentes.

Les parties approuvent :

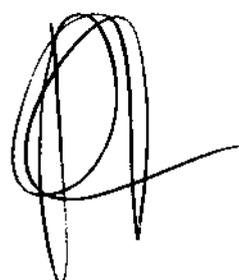
- Renvois.
- Mots rayés nuls.
- Chiffres rayés nuls.
- Lignes entières rayées nulles.
- Barres tirées dans les blancs.

JPF

Fait à BAGNERES DE BIGORRE
Le *deux juillet deux mille sept*
Pour l'ACQUEREUR



Fait à *Marsac*
Le *de juillet 2011*
Pour le VENDEUR



SUD DIAGNOSTIC BATIMENT

Gaz, DPE, Amiante, DTA, Plomb, Sécurité électrique, Termite, Mesurage Lix Carrez, Prêt à Taux Zéro

REPERAGE AMIANTE

« Constat établi en vue de la vente d'un immeuble bâti »
Au sens de la réglementation et norme NFX 46-020 et XPX 46023

Numéro de dossier : 2011/06/16-00888-RDC

Norme méthodologique employée : AFNOR NFX 46-020

Date du repérage : 16/06/2011

NB 1 : La recherche de MCA (Matériaux Contenant de l'Amiante) sur l'immeuble ou partie d'immeuble bâti objet de la vente porte :

- Sur chaque construction ou partie de construction avec ou sans terrain périphérique.
- Sur tous les revêtements ou surfaces des matériaux ou produits de la construction au contact de l'air, et de ce fait susceptible de générer un risque amiante pour l'occupant.

NB 2 : Dans le cas d'un collectif d'habitation, le présent rapport ne porte que sur les parties privatives (au sens volume de jouissance privatif). Afin que le propriétaire-vendeur soit exonéré de responsabilité pour le vice caché que pourrait constituer la présence d'amiante sur les parties communes, ce dernier doit fournir à l'acquéreur la « fiche récapitulative du Dossier technique Amiante » portant sur les parties communes, en sus du présent rapport.

NB 3 : Les repérages de MCA pour « constitution du DTA », « avant réalisation de travaux », « avant démolition » ou « examen visuel après travaux », font ou feront l'objet de missions de repérage amiante différentes, leurs rapports peuvent être complémentaires à celui-ci.

A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **65200**

Commune (suivi du lieudit) : **BAGNÈRES-DE-BIGORRE**

Adresse (avec numéro de rue, voie) : **2 place des vignaux**

Périmètre de repérage : **Appartement en RDC droite**

B. - Désignation du client

Désignation du client :

Nom et prénom: **M. RAFFAELI Régis**

Adresse : **2 rue du Vignoble 67650 DAMBACH-LA-VILLE**

Si le client n'est pas le donneur d'ordre :

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Nom et prénom: **Agence BCI**

Adresse : **16 place Lafayette 65200 BAGNÈRES-DE-BIGORRE**

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom: **FOVIAU Ludovic**

Raison sociale et nom de l'entreprise : **Sud Diagnostic Bâtiment**

Adresse : **24 Cours Gambetta, 65000 TARBES**

Numéro SIRET : **520008103**

Désignation de la compagnie d'assurance : **GAN**

Numéro de police et date de validité : **086.517.80810-193 / 30/09/2011**

Certification de compétence **9-0944** délivrée par : **CERTIFI**, le **01/11/2009**



CONCLUSION SOMMAIRE:

Dans le cadre de la mission décrite en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.



Le but de la mission de repérage amiante consiste notamment dans le cas de présence avérée d'amiante :
• à informer les propriétaires et/ou occupants sur les risques encourus tant pour eux que pour tout éventuel tiers dont intervenant dans les zones ou sur les supports contenant de l'amiante.
• à donner des conseils, des recommandations et rappeler les obligations réglementaires.

Le risque amiante est constitué par la présence de fibres d'amiantes pouvant charger l'air inhalé par l'homme. La non mise à disposition de ces moyens ou autorisations complémentaires peut nous amener à formuler des exclusions au repérage (voir §F Liste des pièces non visitées). Sur ces parties exclues de notre mission de repérage amiante, le propriétaire n'est pas exonéré de responsabilité pour le vice caché que pourrait constituer ultérieurement la présence avérée d'amiante.

Le présent rapport de mission est établi en vue de la vente d'un logement à usage exclusif d'habitation. Lorsque ce logement est une partie privative de copropriété, la mission est effectuée avec les réserves indiquées en NB 2 de la page de garde du présent rapport.

La production de ce rapport de mission est impérative pour que le vendeur puisse être exonéré en tout ou partie de responsabilité pour le vice caché que pourrait constituer la présence d'amiante dans les parties privatives.

La présente mission porte notamment sur le repérage de MPCA (Matériaux ou Produits Contenant de l'Amiante) présent dans certains composants ou équipements de la construction. Ces repérages sont faits au sens de la réglementation sans investigation approfondie destructive ; cependant certains éléments non démontables fendus, fissurés ou perméables, peuvent parfois occulter des MPCA, dont l'éventuelle présence ne peut être décelée qu'après une investigation approfondie destructive (enlèvement de matière dont la remise en état demeurera à la charge du propriétaire). La réalisation voire autorisation de ce ou ces investigations approfondies destructives incombe au propriétaire et/ou donneur d'ordre nous ayant confié la présente mission. Il en est de même pour certains moyens complémentaires n'étant pas de notre ressort, et que nous lui aurions préalablement demandés.

La mission de repérage amiante est effectuée au sens du Code de la Santé Publique, du Code du travail, de l'arrêté du 22 août 2002 et de la norme NF X46-020, voire XPX 46-023 et du CCH.

E. - Cadre et esprit de la mission de repérage amiante

- A. - Désignation du ou des bâtiments
- B. - Désignation du client
- C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic
- D. - Sommaire
- E. - Cadre et esprit de la mission de repérage amiante
- F. - Résultats détaillés du repérage
- G. - Devoir de conseil

D. - Sommaire

Liste des matériaux contenant de l'amiante :

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion	Etat de conservation	Commentaires
Néant				

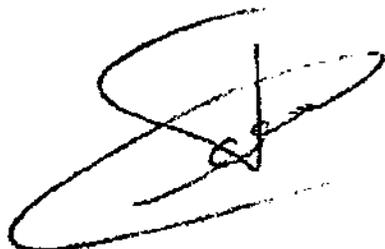
G. - Devoir de conseil

Néant

Dates de visite et d'établissement du constat amiante :

Fait à **BAGNÈRES-DE-BIGORRE**, le **16/06/2011**

Par : **FOVIAU Ludovic**



Cabinet
Condorcet

Audit & Courtage en Assurances



ATTESTATION D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE

Nous soussignés, Cabinet CONDORCET, 70 rue de Rome - 13006 Marseille, attestons par la présente que la Société :

Société SUD DIAGNOSTIC BATIMENT
24 Cours Gambetta
65000TARBES

a souscrit auprès de la compagnie GAN EUROCOURTAGE, sis 4/6 avenue d'Alsace 92033 La Défense Cedex, un contrat d'assurances « Responsabilité civile professionnelle Diagnostiqueur Immobilier », sous le numéro N°80810193.

ACTIVITES DECLAREES PAR L'ASSURE : DIAGNOSTIC IMMOBILIER :

- | | |
|---|--|
| Assainissement d'humidité | Diagnostic Technique SRU |
| Evaluation valeur vénale et locative | Diagnostic Travaux |
| Dossier technique amiante | Etat de l'installation intérieure de plomberie |
| Etat des eaux | Etat parcellaire |
| Etude de nuisances sonores (DREIF) | Etat Carrez |
| Millèmes | Etat conventionnel - normes d'habitat |
| Recherche de métaux lourds | Recherche de plomb dans les peintures |
| Risques naturels et technologiques | Diagnostic Accessibilité |
| Diagnostic amiante (voir Etats des lieux) | Contrôle des équipements de |
| Diagnostic de performance énergétique | Diagnostic de qualité de l'air intérieur |
| Diagnostic de performance énergétique (DPE) | Diagnostic |
| Diagnostic LTB (DREIF) | Diagnostic géologique |
| Diagnostic radon | Diagnostic géologique cartographique |
| | Diagnostic géotechnique |

La garantie du contrat porte exclusivement :

Sur les diagnostics et expertises immobiliers désignés ci-dessus,

- Et à condition qu'ils et elles soient réalisés par des personnes possédant toutes les certifications correspondantes exigées par la réglementation

Période de validité : **DU 01/10/2010 AU 30/09/2011**

La Société GAN Eurocourtage IARD garantit l'Adhérent dans les termes et limites des conditions générales n° 41128-01-2008, des conventions spéciales n° 41008-01.2008 et des conditions particulières (feuillelet d'adhésion 80810193), établies sur les bases des déclarations de l'adhérent

Les garanties sont subordonnées au paiement des cotisations d'assurances pour la période de la présente attestation.

CERTIFICAT DE COMPETENCE N° : 9-0944-A

Technicien en Diagnostic Immobilier

Attribué à

FOVIAU Ludovic

Compétent : Amiante
Date d'effet : 02/11/2009
Expire le : 03/11/2014



Certificat délivré par Certifi

37 rue de Paris - 91400 Ancy-d'Auxerre
Tél. : 03 81 377 377 www.certifi.fr
N° d'édiction Certifi : 174 UC61 - notice disponible sur www.certifi.fr

Tel : 09 51 81 14 14 - Fax : 09 56 81 14 14
BP 80054 - 13484 MARSEILLE CEDEX 20
S.A.R.L. au capital de 20 000 € - R.C.S. Marseille 330 425 193 - immatriculée au P.A.R. de France

M. JPF

SUD DIAGNOSTIC BATIMENT

Gaz, DPE, Amiante, DTA, Plomb, Sécurité électrique, Termite, Mesurage Loi Carrez, Prêt à Taux Zéro

Certificat de surface privative

Numéro de dossier : 2011/06/16-00888-RDC

Date du repérage : 16/06/2011

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Désignation du ou des bâtiments	Désignation du propriétaire
Localisation du ou des bâtiments : Département : 65200 Commune : BAGNÈRES-DE-BIGORRE Adresse : 2 place des vignaux	Désignation du client : Nom et prénom: M. RAFFAELI Régis Adresse : 2 rue du Vignoble 67650 DAMBACH-LA-VILLE
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)	Repérage
Nom et prénom: Agence BCI Adresse : 16 place Lafayette 65200 BAGNÈRES-DE-BIGORRE	Périmètre de repérage : Appartement en RDC droite
Désignation de l'opérateur de diagnostic	
Nom et prénom: FOVIAU Ludovic Raison sociale et nom de l'entreprise : Sud Diagnostic Bâtiment Adresse : 24 Cours Gambetta, 65000 TARBES Numéro SIRET : 520008103 Désignation de la compagnie d'assurance : GAN	

Le règlement de copropriété ne nous ayant pas été soumis, la responsabilité de la société se voit dégagée quant à l'exactitude de la désignation et de la constitution de lot de copropriété ci-dessous défini. Les surfaces annoncées sont celles occupées par le vendeur à la date de la visite.



: Résultat du repérage

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :

Néant

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez:

Parties de l'immeuble bâtis visités	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Entrée	1,92	1,92	
Séjour	16,48	17,34	Embrasure de portes / fenêtres
Cuisine	10,57	10,99	Embrasure de portes / fenêtres
Salle d'eau	3,72	3,82	Hauteur de moins de 1,80m
Chambre	10,68	11,46	Embrasure de portes / fenêtres

Superficie privative en m² du lot**Surface Loi Carrez totale : 43,37 m²**Surface au sol totale : 45,53 m²Fait à **BAGNÈRES-DE-BIGORRE**, le **16/06/2011**Par : **FOVIAU Ludovic**

DL JPF

