

réf : A 2022 00231 / PC/CD

PARTIE NORMALISEE

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS

Le ---

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

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

VENTE D'IMMEUBLE **CONSORTS GRASSI / SIMMONDS**

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Vendeurs

Mademoiselle Géraldine GRASSI, Médiatrice culturelle, demeurant à PLEYBEN (29190), 5 rue des Paquerettes.

Née à TOURS (37000), le 30 janvier 1985.

Célibataire.

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

De nationalité française.

Mademoiselle Pauline GRASSI, Graphiste, demeurant à VILLEURBANNE (69100), 198 cours Emile Zola.

Née à TOURS (37000), le 14 avril 1989.

Célibataire.

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

De nationalité française.

Ci-après dénommés, ensemble, "LE VENDEUR"

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

D'UNE PART

2) Acquéreurs

Monsieur Russell Graham SIMMONDS, auto-entrepreneur et Madame Dee COOPER, assistante sociale, son épouse, demeurant ensemble à BLANDFORD

FORUM DT11 9PW Dorset (ROYAUME-UNI), 28 chettell way.

Monsieur né à POOLE (ROYAUME-UNI), le 27 mars 1970,

Et Madame née à READING (ROYAUME-UNI), le 03 mai 1974.

Monsieur et Madame SIMMONDS mariés à la Mairie de BLANDFORD FORUM (ROYAUME-UNI), le 22 juin 2019, sous le régime de légal britannique assimilable à la séparation de biens du droit français à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, non modifié depuis.

Tous deux de nationalité britannique.

N'ayant pas la qualité de résident en France.

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

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

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le vendeur :

- Mademoiselle Géraldine GRASSI est représentée par Madame Christelle DESMOULINS, Clerc de Notaire, demeurant ès-qualités à CASTELNAU-MAGNOAC (65230), 2 rue du Corps Franc Pommiès, en vertu d'une procuration sous seing privé demeurée ci-annexée.

- Mademoiselle Pauline GRASSI est représentée par Madame Christelle DESMOULINS, Clerc de notaire susnommée; en vertu d'une procuration sous seing privé demeurée ci-annexée.

En ce qui concerne l'acquéreur :

- Monsieur Russell SIMMONDS et Madame Dee COOPER sont représentés par Madame Corinne MORIN, Clerc de Notaire, demeurant ès-qualités à CASTELNAU-MAGNOAC (65230), 2 rue du Corps Franc Pommiès, en vertu d'une procuration sous seing privé demeurée ci-annexée.

TERMINOLOGIE

- Le mot "Vendeur" désigne le ou les "Vendeurs", présents ou représentés. Si le vendeur est une personne morale, le mot "Vendeur" s'applique alors tant à la personne morale elle-même qu'à ses représentants. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le mot "Acquéreur" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. Si l'acquéreur est une personne morale, le mot "Acquéreur" s'applique alors tant à la personne morale elle-même qu'à ses représentants. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Les termes "le bien", "les biens", "les biens et droits immobiliers", "bien vendu", "biens vendus", "immeuble", "immeubles" ou "fractions d'immeuble" seront employés indifféremment pour désigner le ou les biens objets de la présente vente.

- Le mot "ensemble immobilier" désigne l'immeuble soumis au régime de la

copropriété dont dépendent les Biens.

- Les mots "biens mobiliers", s'il en existe, désignent les meubles et objets mobiliers objet des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège respectif.

OBJET DU CONTRAT

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, la pleine propriété des biens dont la désignation suit :

DESIGNATION DES BIENS

PUNTOUS (Hautes-Pyrénées)

Une maison à usage d'habitation situé(e) à PUNTOUS (65230), 14 route des Crêtes, Comprenant au rez-de-chaussée : hall, cuisine, séjour, salon deux chambres et deux salles d'eau,

A l'étage trois chambres avec WC et lavabo,
Avec dépendances et terrain attenant.

Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	D	0092	CAP DE GETTES	34 a 45 ca
	D	0093	CAP DE GETTES	08 a 30 ca
	D	0096	14 RTE DES CRETES	10 a 55 ca
Contenance totale				53 a 30 ca

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

Absence de biens mobiliers - Les parties déclarent que la présente vente ne comprend aucun bien meuble ou objet mobilier.

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

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

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

leur consistance.

Quotité des droits concernés - L'immeuble vendu appartient aux vendeurs, savoir à concurrence de la moitié indivise chacune.

Proportions d'acquisition -

Les acquéreurs déclarent faire cette acquisition à concurrence de la moitié (1/2) chacun.

REFERENCES DE PUBLICITE FONCIERE

Effet relatif - Attestation après le décès de Madame Danièle BOISARD suivant acte reçu par Me Philippe CADILHAC, notaire soussigné, ce jour qui sera publié au service de la publicité foncière de TARBES 1er précédemment aux présentes.

CHARGES ET CONDITIONS AYANT UNE INCIDENCE FISCALE

Frais - Tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront payés par l'acquéreur, qui s'y oblige expressément.

Autres charges et conditions - La présente vente a lieu, en outre, aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles qui figureront ci-après, en suite de la partie normalisée.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Transfert de propriété - L'acquéreur aura la propriété de l'immeuble vendu à compter de ce jour ; il en supportera les risques à compter du même jour.

Entrée en jouissance - Le vendeur transmet à l'acquéreur la jouissance de l'immeuble vendu à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, l'immeuble étant libre de toute location et de toute occupation, ainsi que le déclare le vendeur.

P R I X

La présente vente est conclue moyennant le prix de **CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE CINQ CENTS EUROS (172.500,00 €)**.

Ce prix comprend le montant des honoraires de négociation dus par le vendeur à l'agence "ABAFIM" 16 rue de la Marne 65000 TARBES, en vertu du mandat que lui a donné le Vendeur AF 25200, s'élevant à la somme de **SEIZE MILLE CINQ CENTS EUROS (16.500,00 €)**, toutes taxes comprises.

Ce prix s'applique :

- A concurrence de **QUATRE-VINGT-SIX MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (86.250,00 €)**, aux droits vendus par Mademoiselle

Géraldine GRASSI.

- A concurrence de **QUATRE-VINGT-SIX MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (86.250,00 €)**, aux droits vendus par Mademoiselle Pauline GRASSI.

L'acquéreur a payé ce prix comptant au vendeur qui le reconnaît et lui en consent quittance.

DONT QUITTANCE

Ce paiement a eu lieu à l'instant même, ainsi que le constate la comptabilité du notaire soussigné.

Désistement d'hypothèque légale spéciale et action résolutoire - Par suite du paiement ci-dessus effectué, le vendeur déclare se désister de tous droits d'hypothèque légale spéciale et action résolutoire, en ce qui concerne le mode de paiement du prix, et les charges pouvant résulter du présent contrat et pour quelque cause que ce soit.

FORMALITES - PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS

Formalité unique - Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au service de la publicité foncière compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Si, lors de l'accomplissement de cette formalité, ou postérieurement, dans les conditions prévues à l'article 2418 du Code civil dans sa rédaction issue de l'ordonnance n°2021-1192 du 15 septembre 2021 pour l'inscription des hypothèques légales spéciales, il existe ou survient des inscriptions grevant l'immeuble vendu du chef du vendeur ou des précédents propriétaires, le vendeur sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation, à ses frais, dans les six mois des présentes.

Pouvoirs - Tous pouvoirs nécessaires pour produire au service de la publicité foncière compétent, les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir sont consentis à tout clerc ou collaborateur de l'étude.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la plus-value - Le notaire soussigné a informé le vendeur qu'en vertu des dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts et sauf exonération prévue, une déclaration contenant les éléments servant à la liquidation de la plus-value éventuelle, établie conformément aux dispositions de l'article 150 VG du même code, doit être déposée par ses soins à l'appui de la réquisition de publier ou de la présentation à l'enregistrement, et que le montant de l'impôt sur la plus-value éventuelle sera prélevé sur le prix de cession et acquitté à cette même occasion.

En application de l'article 74 SJ de l'annexe II du Code général des impôts, le vendeur déclare sous sa responsabilité :

Qu'il dépend pour ses déclarations de revenus, savoir :

- Mlle Pauline GRASSI du Centre des finances publiques de LYON, 165 rue Garibaldi ;

- Mlle [Géraldine GRASSI du Centre des finances publiques de QUIMPER](#) ;

Et que l'immeuble a été recueilli par lui dans la succession de Madame Danièle BOISARD demeurant à TOULOUSE (31000) 14 ESPLANADE COMPANS CAFFARELLI, décédé à CAHORS, le 18 juillet 2022. Dans la déclaration de cette succession, cet immeuble a été évalué à CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE CINQ CENTS EUROS (172.500,00 €) ;

Toutefois, compte tenu des calculs préalablement effectués, il résulte **une plus-value inférieure ou égale à zéro**. La présente cession ne donne donc lieu à aucune imposition au titre de l'impôt afférent aux plus-values, et en conséquence, **aucune déclaration ne sera déposée** à l'appui de la formalité, conformément aux dispositions de l'article 150 VG III du Code général des impôts.

Taxe sur la valeur ajoutée - Le vendeur déclare qu'il n'est pas assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts ;

Et que l'immeuble est achevé depuis plus de cinq ans.

En conséquence, la présente mutation **n'entre pas**, conformément aux dispositions de l'article 261 5 2° du Code général des impôts, **dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée**.

Base d'imposition - Pour le calcul des droits, la base d'imposition s'élève à la somme de CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE CINQ CENTS EUROS (172.500,00 €).

Impôt sur la mutation - Les droits seront perçus au taux prévu à l'article 1594 D du Code général des impôts.

Contribution de sécurité immobilière - Pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts au taux de 0,10 %, la base d'imposition s'élève à la somme de CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE CINQ CENTS EUROS (172.500,00 €).

Montant de la CSI : 172.500,00 € x 0,10 % = 173,00 €

Projet de liquidation des droits

Intitulé	Base	Taux	Montant
Taxe départementale	172.500,00	4,50 %	7.763,00
Frais d'assiette	7.763,00	2,37 %	184,00
Taxe communale	172.500,00	1,20 %	2.070,00
Total			10.017,00

ATTESTATION

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée du présent acte contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication au fichier immobilier des

droits réels et à l'assiette de tous impôts, droits et taxes.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PROJET

DEUXIEME PARTIE

ARTICLE L.271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Les parties déclarent que la présente vente a été précédée d'une promesse de vente reçue elle-même en la forme authentique par Maître Philippe CADILHAC, Notaire soussigné, le 25 octobre 2022, et régulièrement notifiée à l'acquéreur au sens de l'article L.271-1 alinéa 3 du Code de la construction et de l'habitation, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 26 octobre 2022, dont la première présentation a eu lieu le 2 novembre 2022, et dont une copie est demeurée ci-annexée.

En conséquence, l'acquéreur ayant déjà bénéficié du délai de rétractation de dix jours offert par l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, ces dispositions ne sont pas applicables aux présentes.

CONVENTION ANTERIEURES

Les présentes entrant dans le champ d'application de l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation, les parties attestent que les conventions contenues dans le présent acte sont identiques à celles figurant dans l'avant-contrat.

Si toutefois des différences existaient, les parties précisent qu'il ne s'agit alors que de points mineurs, n'altérant pas les conditions essentielles et déterminantes de la vente telles qu'elles sont relatées dans l'avant contrat.

URBANISME - DROITS DE PREEMPTION

URBANISME

La note relative aux dispositions d'urbanisme est annexée au présent acte.

Il en résulte notamment que l'immeuble n'a pas fait l'objet de procédure d'interdiction d'habiter, d'injonction de travaux ni d'intervention administrative motivée par un arrêté de péril ou de mise en sécurité.

Le vendeur n'a reçu aucune notification tendant à l'expropriation de l'immeuble.

L'acquéreur, après avoir pris connaissance de ce document, tant par lui-même, ainsi que le constate la signature qu'il y a apposée, que par la lecture que lui en a faite par le notaire soussigné, déclare vouloir faire son affaire personnelle, tant des servitudes qui peuvent en résulter que de celles qui ont pu être créées depuis la date de délivrance dudit document, le tout sans recours contre le vendeur.

DROIT(S) DE PREEMPTION

Société d'aménagement foncier et d'établissement rural - Le présent acte ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par l'article L.143-1 du Code

rural et de la pêche maritime au profit de la S.A.F.E.R., l'immeuble en faisant l'objet ne pouvant constituer un bien immobilier à utilisation agricole ou un terrain à vocation agricole au sens dudit article.

Droit de préemption du locataire - La présente mutation ne donne pas ouverture au droit de préemption institué en faveur des locataires d'habitation par l'article 15-II alinéa premier de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi n° 2006-685 du 13 juin 2006, l'immeuble étant libre de toute location.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Dossier de diagnostic technique - Conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique de l'immeuble comprenant l'ensemble des diagnostics prévus par ledit texte, est demeuré ci-annexé.

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

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

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

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

- a) Les diagnostics réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;
- b) Les diagnostics réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont

valides jusqu'au 31 décembre 2024.

Lutte contre le saturnisme - L'immeuble entre dans le champ d'application de l'article L.1334-6 du Code de la santé publique imposant la production d'un constat de risque d'exposition au plomb lors de la vente d'un immeuble à usage d'habitation, comme ayant été construit avant le 1er janvier 1949. Conformément à ces dispositions, un constat de risque d'exposition au plomb établi le 31 mai 2022 par la Société ExPyr 1 Impasse de MONTREJEAU 65130 CAPVERN, contrôleur technique agréé au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation ou technicien de la construction qualifié, est demeuré ci-annexé.

Ce constat établit l'absence de revêtements contenant du plomb dans l'immeuble. En conséquence le vendeur ne sera tenu à aucune garantie à l'égard de l'acquéreur, qui l'accepte expressément, à raison des vices cachés ou non qui pourraient affecter l'immeuble, du fait de la présence éventuelle de plomb dans celui-ci.

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

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

Cet état a été établi le 31 mai 2022, par la société EXPYR précitée, contrôleur technique ou technicien de la construction répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

En outre, l'acquéreur déclare être informé qu'en vertu des dispositions de l'article R.1334-19 du Code de la santé publique, les propriétaires d'immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 sont tenus, préalablement à la démolition de l'immeuble, d'effectuer un repérage des matériaux et produits de la liste C contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 susvisée et de transmettre les résultats de ce repérage à toute personne physique ou morale appelée à concevoir ou à réaliser les travaux. En cas de nécessité de procéder au transport et à l'élimination de déchets dangereux, il y a lieu de respecter les prescriptions de l'article L.541-1 du Code de l'environnement. L'ensemble de ces obligations est sanctionné par les dispositions de l'article R.1337-4 du Code de la santé publique.

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

En application de l'article L.126-24 du Code de la construction et de l'habitation, un état relatif à la présence de termites établi le 31 mai 202, prorogé le ... par la société EXPYR précitée, contrôleur technique agréé au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation ou technicien de la

construction qualifiée, en cours de validité et ne révélant la présence d'aucun termite dans l'immeuble est demeuré ci-annexé.

L'acquéreur déclare avoir pris personnellement connaissance de ce certificat et en posséder une copie.

En outre, le vendeur déclare :

- qu'il n'a pas connaissance de la présence de termites ou autres insectes xylophages dans l'immeuble vendu.

- qu'il n'a reçu, à ce jour, aucune injonction du maire de procéder à la recherche de termites ou autres insectes xylophages et à la réalisation de travaux préventifs ou d'éradication nécessités par la présence de tels insectes.

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

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

Cet état a été établi, le 31 mai 2022, par la société EXPYR, répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation et de ses textes d'application.

De cet état, il résulte les éléments suivants : L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement.

L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais. .

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

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

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

Cet état a été établi, le 31 mai 2022, par la société EXPYR précitée, répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation et de ses textes d'application.

De cet état, il résulte les éléments suivants : L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent. L'installation fait également l'objet de constatations diverses.

Les anomalies constatées concernent :

2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation électrique / Prise de terre et installation de mise à la terre.
3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une baignoire ou une douche.
5. Matériels électriques présentant des risques de contact direct avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs.
6. Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.
8. Des conducteurs non protégés mécaniquement.

Informations complémentaires : des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.

Diagnostic de performance énergétique - L'immeuble entre dans le champ d'application des articles L.126-26 et suivants dans leur rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 et de la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021, et R.126-15 et suivants du Code de la construction et de l'habitation issue du décret n°2021-872 du 30 juin 2021, relatifs au diagnostic de performance énergétique.

Conformément à ces dispositions, le vendeur a produit un diagnostic de performance énergétique établi le 31 mai 2022, par la société EXPYR, remplissant les conditions définies à l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation, lequel est demeuré ci-annexé. Le numéro d'enregistrement de ce DPE à l'ADEME est le suivant : 2265E1195400M.

Il ressort de ce diagnostic que :

- L'échelle des consommations énergétiques classe les immeubles de "A" (peu énergivore) à "G" (fortement énergivore). Les biens vendus sont en catégorie "E".
- L'échelle des émissions de gaz à effet de serre classe les immeubles de "A" (faibles émissions) à "G" (fortes émissions). Les biens vendus sont en catégorie "E".
- Le classement énergétique global de l'immeuble classe les immeubles de "A" (extrêmement performant) à "G" (extrêmement peu performant), conformément à l'article L.173-1-1 du Code de la construction et de l'habitation. Les biens vendus sont en catégorie "E".
- L'échelle de performance de l'isolation de l'immeuble est réparti en quatre niveaux (insuffisant, moyen, bon, très bon). Les biens vendus sont en catégorie "insuffisant".

Conformément à l'article L.126-26 précité, ledit diagnostic comporte une information sur les caractéristiques du logement, sur le descriptif des équipements (notamment en ce qui concerne les équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement), sur les conditions d'aération et de ventilation, ainsi que des recommandations destinées à améliorer ces performances et le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic.

A toutes fins utiles, il est ici précisé que l'immeuble a une classification au sens de l'article L.173-1-1 du Code de la construction et de l'habitation et de l'arrêté et du décret n°2022-780 du 4 mai 2022, qui n'entraîne pas la nécessité de l'établissement d'un audit énergétique tel que prévu par l'article L.126-28-1 du Code précité.

Pour rappel, ledit audit énergétique est obligatoire, sauf dérogations prévues auxdits textes, pour toutes ventes ou promesses de vente relatives à un immeuble répondant au classement suivant :

- à compter du 1^{er} septembre 2022 pour les logements qui appartiennent aux classes F et G;
- à compter du 1^{er} janvier 2025 pour ceux qui appartiennent à la classe E;
- à compter du 1^{er} janvier 2034 pour ceux qui appartiennent à la classe D.

En outre, l'acquéreur déclare être informé, qu'en vertu des dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du vendeur des recommandations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, seules les informations étant opposables au vendeur.

Dès lors, toute erreur ou manquement relevé dans ce diagnostic pourra engager la responsabilité du propriétaire. Par suite, si les estimations du diagnostic ne correspondent pas aux montants des factures énergétiques réellement payées, le propriétaire pourra se retourner vers l'entreprise ayant réalisé le diagnostic de performance énergétique.

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

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

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département des HAUTES PYRENEES le 17 mars 2017 sous le numéro 65-2017-03-07-06.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions établi, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

De cet état, il résulte ce qui suit :

- ***Que le risque pris en compte est Mouvement de terrain - Sécheresse,***
- ***Que les biens vendus sont situés en zone de sismicité modérée - Zone3.***

L'acquéreur reconnaît avoir été informé, tant par le notaire que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation de l'immeuble et spécialement en ce qui concerne le respect pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les

transformations, des règles édictées par les articles L.125-5, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Il reconnaît également avoir parfaitement conscience que les cartes éventuellement annexées ne permettent pas une identification précise et systématique de l'immeuble vendu et que leur interprétation comporte nécessairement des limites.

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

Assainissement - Eaux usées - Le vendeur déclare que l'immeuble vendu n'est pas situé dans une zone où existe un réseau public de collecte des eaux usées et qu'il dispose d'une installation d'assainissement individuel.

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

Ce rapport de visite a été établi par le SPANC du Pays des Coteaux 15 Place d'Astarac 65190 TOURNAY en date du 13 mai 2022 duquel il résulte que **l'installation est non conforme car incomplète, les travaux seront à réaliser dans un délai d'un an si vente, selon la réglementation en vigueur et selon l'arrêté du 27 avril 2012.**

Le fonctionnement de l'installation est aléatoire

L'impact du dispositif sur le milieu est à surveiller.

Travaux à engager :

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

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

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

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

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

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

Il déclare :

- vouloir faire son affaire personnelle des conséquences éventuelles de cette

situation,

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

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

Par ailleurs, l'acquéreur s'engage à assurer l'entretien régulier de l'installation et à faire réaliser la vidange périodique par une personne agréée, conformément à la réglementation.

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

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

Subrogation - Le vendeur déclare subroger expressément l'acquéreur dans tous ses droits et actions à l'encontre de l'expert intervenu pour établir les diagnostics amiante, plomb, performance énergétique et tous autres diagnostics ci-dessus relatés.

Information de l'acquéreur - L'acquéreur déclare ici expressément avoir pris connaissance préalablement à la signature du présent acte de vente des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports demeureront joints et annexés aux présentes.

L'acquéreur déclare avoir été informé par le notaire, préalablement à la signature des présentes, notamment savoir :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question.
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions desdits diagnostics.
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, ledit article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre ;

Et qu'en conséquence, l'acquéreur pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L.113-8 du Code des assurances :

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des

dispositions de l'article L.132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.

Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.

Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."

Information complémentaire en cas de mise en location - Le notaire soussigné a rappelé aux parties qu'en cas de mise en location de l'immeuble, un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, doit être annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement. A ce sujet, il est ici précisé que les diagnostics réalisés en vue des présentes peuvent également être utilisés à cet effet, pourvu qu'ils soient encore valides au jour de la signature du contrat.

Arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité - L'immeuble n'est pas frappé d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 du code de la construction et de l'habitation issue de l'ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020, comportant une interdiction temporaire ou définitive d'habiter.

Déclaration d'insalubrité - L'immeuble ne fait pas l'objet d'une déclaration d'insalubrité à titre irrémédiable et n'a reçu aucune injonction de travaux ni interdiction temporaire ou définitive d'habiter de la part du représentant de l'Etat dans le département au sens des articles L.1331-24 et L.1331-28 du Code de la santé publique ou de l'article L.511-11 du Code de la construction et de l'habitation issu de l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020.

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

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

OBLIGATIONS DES VENDEURS

Etat - Contenance - L'immeuble est délivré dans son état actuel, sans garantie de la contenance, la différence avec celle réelle, même supérieure à un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur.

Déclarations complémentaires sur l'immeuble - A ce sujet, le vendeur déclare :

Que l'immeuble vendu est libre de toute réquisition ou préavis de réquisition, d'expropriation, de réservation, d'emprise de la part de collectivité publique et, à sa

connaissance, il n'est pas menacé d'en faire l'objet.

Qu'il n'a souscrit aucun contrat d'affichage ou de publicité sur l'immeuble vendu.

Qu'il n'a bénéficié d'aucune subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat pour ledit immeuble.

Qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée dans le tréfonds de l'immeuble vendu.

Qu'il n'existe pas de locataires, d'anciens locataires, d'occupants ou autres, susceptibles de pouvoir bénéficier d'un droit de préemption ou de préférence quelconque.

Qu'il n'a pas effectué dans le bien vendu de travaux nécessitant la délivrance d'un permis de construire ou une déclaration préalable, dont l'achèvement remonterait à moins de dix ans.

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

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

Le vendeur déclare en outre, à l'exception de ce qui est déclaré aux présentes :

- que l'immeuble vendu a été construit et achevé depuis plus de dix ans, et qu'il n'a, à sa connaissance, été construit en infraction avec aucune réglementation alors en vigueur ;
- qu'il n'a effectué depuis sa construction OU au cours des dix dernières années aucune construction ou rénovation ;
- ne pas avoir réalisé, sur l'immeuble vendu, de travaux nécessitant la souscription d'une assurance dommages-ouvrage durant cette même période ;
- ne pas avoir réalisé de travaux pouvant compromettre la solidité de l'immeuble ou l'affectant dans ses éléments constitutifs ou ses éléments d'équipement au sens de l'article 1792 du Code civil.

Le Notaire soussigné rappelle aux parties l'obligation faite par les articles L.241-1 et L.242-2 du Code des assurances de souscrire avant toute ouverture de chantier de construction ou de travaux de gros œuvre :

- une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages couverts par une garantie décennale ;
- une assurance couvrant la responsabilité du concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre.

Le point de départ de ces garanties est la date de réception des travaux, et doit permettre de couvrir tous les propriétaires successifs.

L'attention du vendeur est également attirée sur le fait qu'aux termes d'une jurisprudence récente de la Cour de cassation (3^{ème} chambre civile – 10 juillet 2013), le vendeur ayant réalisé lui-même des travaux pourrait être assimilé à un professionnel présumé connaître les vices des constructions qu'il a lui-même réalisées.

Raccordements aux réseaux - L'attention de l'acquéreur a été attirée sur le fait que, faute de convention contraire dans le présent acte, ni le raccordement des installations qui seraient présentes dans les biens vendus aux divers réseaux publics ou privés (d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de télévision ou autres), ni la conformité aux normes actuellement en vigueur des raccordements éventuellement existants, ne lui sont garantis par le vendeur. Tous travaux qui deviendraient nécessaires au titre de l'un quelconque de ces points seraient donc à sa charge exclusive sans recours contre ledit vendeur.

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

L'acquéreur déclare vouloir faire son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de ce contrat. A ce titre, le cas échéant il s'oblige à rembourser au vendeur, le dépôt de garantie d'un montant de 1.067,14 €, versé par le vendeur au propanier.

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

L'acquéreur ne doit pas repeindre sa citerne.

Garantie d'éviction - Situation hypothécaire - Le vendeur sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit, conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet, il déclare notamment :

- qu'il n'existe à ce jour aucun litige ou aucune action en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété, et que le bien ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur un fonds voisin,
- qu'il n'a conféré à ce jour aucun droit quelconque sur le bien,
- qu'il subroge l'acquéreur dans tous ses droits et actions relatifs au bien.

Il s'oblige à obtenir, à ses frais, la mainlevée des inscriptions hypothécaires pouvant grever l'immeuble vendu.

A ce sujet, le service de la publicité foncière a délivré à la date du 31 août 2022 prorogé en date du 18 janvier 2023, un état ne révélant l'existence d'aucune inscription sur l'immeuble vendu.

OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

Impôts et charges - L'acquéreur supportera à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et autres charges auxquels l'immeuble vendu est assujéti.

Spécialement en ce qui concerne le paiement de la taxe d'habitation de l'année en cours, il est ici rappelé qu'il incombe en totalité à l'occupant de l'immeuble au

premier janvier.

Concernant les taxes foncières et d'enlèvement des ordures ménagères, il est ici précisé ce qui suit :

- Le vendeur demeure seul tenu au paiement de celles relatives aux années antérieures.

- Il demeure également redevable légal de celle relative à l'année en cours. Toutefois, en ce qui concerne le paiement de cette dernière, l'acquéreur déclare avoir remboursé aujourd'hui même par la comptabilité du notaire soussigné, au vendeur, qui le reconnaît, la fraction lui incombant dans cette imposition, calculée prorata temporis à compter de ce jour, au vu du dernier avis d'imposition, soit la somme de :

$$527,00 \text{ €} \times 341 \text{ jours} / 365 \text{ jours} = 492 \text{ €}$$

Ce règlement est considéré par les parties comme étant définitif quels que soient l'évolution et le montant du prochain avis d'imposition.

- Enfin, l'acquéreur sera seul tenu au paiement de celles relatives aux années postérieures. A ce sujet, si l'avertissement continuait à être établi au nom du vendeur, celui-ci s'oblige, sans délai, à informer le centre des impôts du changement de situation résultant des présentes.

Abonnements aux services - L'acquéreur fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation, de manière que le vendeur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de tous abonnements et contrats passés par le vendeur ou les précédents propriétaires, se rapportant à l'immeuble vendu, et notamment ceux souscrits pour le service des eaux, du gaz et de l'électricité, et supportera le coût desdits abonnements et des consommations y afférentes, à compter de l'entrée en jouissance. A ce sujet, il déclare avoir reçu du vendeur toutes informations sur les contrats de distribution d'électricité et de gaz le cas échéant.

Servitudes - L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes, continues ou discontinues pouvant grever le bien vendu, sauf à s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, le tout s'il en existe, à ses risques et périls.

A cet égard et conformément à l'article 1638 du Code civil, le vendeur déclare que l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et de tous règlements le régissant.

Assurance-incendie - L'acquéreur fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation du contrat d'assurance-incendie souscrit par le vendeur.

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

DISPOSITIONS DIVERSES

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble objet des présentes appartient conjointement et indivisément à Mlle Pauline GRASSI et Mlle Géraldine GRASSI, susnommées, venderesses aux

présentes, à concurrence de la moitié chacune, pour l'avoir recueilli dans la succession de leur mère :

Madame Danielle Marthe Paule BOISARD, en son vivant Retraitée, demeurant à TOULOUSE (31000), 14 esplanade Compans Caffarelli,

Née à PARIS 19ème arrondissement (75019), le 29 mai 1954.

Divorcée en uniques noces de **Monsieur Jean-Louis GRASSI**, suivant jugement du Tribunal de grande instance de TOURS, en date du 10 février 2011, et non remariée.

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

Décédée à CAHORS (46000), le 18 juillet 2022.

DISPOSITIONS DE DERNIERES VOLONTES

Elle n'a laissé aucune disposition de dernières volontés, ainsi qu'il résulte d'un compte-rendu du Fichier Central des Dispositions de Dernières Volontés en date du 19 août 2022.

DEVOLUTION SUCCESSORALE

Par suite, elle a laissé pour recueillir sa succession dans l'ordre des descendants :

- **Mademoiselle Géraldine GRASSI**,

- **Mademoiselle Pauline GRASSI**,

Ses deux filles issues de son union avec Monsieur Jean-Louis GRASSI, Héritières ensemble pour le tout et chacune à concurrence de la moitié (1/2) des biens dépendant de la succession.

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés dans un acte de notoriété dressé par le notaire soussigné le 25 octobre 2022.

La transmission par décès a été constaté aux termes d'une attestation après le décès de Madame Danièle BOISARD suivant acte reçu par Me Philippe CADILHAC, notaire soussigné, ce jour un instant avant les présentes, qui sera publiée au service de la publicité foncière de TARBES 1er précédemment aux présentes.

Antérieurement, l'immeuble objet des présentes appartenait en propre à la défunte, pour lui avoir été donné pour la nue-propriété, pour y réunir l'usufruit au décès du survivant des donateurs,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Marie-Hélène MIQUEL-DHERS, notaire à CASTELNAU-MAGNOAC, le 18 juillet 2018,

Par Monsieur Jean Charles Adolphe BOISARD, retraité, et Madame Françoise Huguette DUPEYRON, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à PUNTOUS, né le mari, à ALENCON (Orne), le 24 octobre 1929 et l'épouse à BENQUET (Landes), le 27 octobre 1929 ses père et mère.

La donation a été consentie sous réserve du droit de retour et l'interdiction d'aliéner ou d'hypothéquer le bien donné.

Lesquelles charges se sont éteintes avec le décès du survivant des donateurs survenu, savoir :

Monsieur Jean BOISARD à LANNEMEZAN, le 5 décembre 2020,
Madame Françoise DUPEYRON veuve BOISARD à LANNEMEZAN, le
19 avril 2021.

Une expédition dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de
TARBES 1er, le 26 août 1998 volume 1998 P numéro 3892.

Monsieur Jean BOISARD à LANNEMEZAN, le 5 décembre 2020,
Madame Françoise DUPEYRON veuve BOISARD à LANNEMEZAN, le
19 avril 2021.

Plus antérieurement, l'immeuble objet des présentes dépendait de la
communauté de biens existant entre les époux BOISARD / DUPEYRON, pour avoir
été acquis par eux de Monsieur Jean ADRIEN MONTEGUT, propriétaire et
Madame Octavie Francine MOULIET, son épouse, demeurant ensemble à
PUNTOUS,

Aux termes d'un acte reçu par Me Jean DUCAUD, Notaire à
CASTELNAU-MAGNOAC, le 31 juillet 1965,

Moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte,

Dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de
TARBES 1er, le 30 septembre 1965, volume 3740 Numéro 27.

ORIGINE ANTERIEURE

Les parties dispensent expressément le notaire soussigné d'établir plus
longuement l'origine de propriété de l'immeuble, déclarant vouloir s'en référer aux
anciens titres de propriété.

HONORAIRES D'AGENCE

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions
figurant aux présentes ont été négociés par l'agence "ABAFIM" 16 rue de la Marne
65000 TARBES, en vertu du mandat que lui a donné le Vendeur AF 25200.

En conséquence le vendeur, qui en aura seul la charge, s'engage expressément
à lui verser une rémunération de SEIZE MILLE CINQ CENTS EUROS (16.500,00
€), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Il est ici précisé que la mission confiée par ce mandat se trouve terminée par
la signature des présentes.

REMISE DE TITRES

Il n'est fait la remise d'aucune pièce ni titre de propriété antérieurs à
l'acquéreur qui pourra s'en faire délivrer, à ses frais, tous extraits ou copies comme
étant subrogé dans tous les droits du vendeur.

CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant

respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

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

DECLARATIONS D'ETAT-CIVIL

A/ Concernant le VENDEUR :

Chacun des vendeurs 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, sa nationalité et sa résidence.

Ils déclarent en outre :

Ne pas être placés sous l'un des régimes de protection juridique des majeurs.

Ne pas être et n'avoir jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

Ne pas être en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptibles de l'être, selon les dispositions des articles L.711-1 et suivants du Code de la consommation.

B/ Concernant l'ACQUEREUR :

L'acquéreur 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, sa nationalité et sa résidence.

Il déclare en outre :

Ne pas être et n'avoir jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

Ne pas être en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptible de l'être, selon les dispositions des articles L.711-1 et suivants du Code de la consommation.

REGLEMENTATION SUR LE SURENDETTEMENT

Le vendeur déclare qu'il n'a pas saisi la commission de surendettement et qu'il ne bénéficie d'aucune mesure de traitement de surendettement.

Les parties ont été avisées qu'en cas de saisine de la commission et de décision de recevabilité ou de rétablissement personnel, la vente pourrait être annulée, vérification en a été faite, en interrogeant le **bodacc.fr**, comme en atteste le document ci-après annexé, que le vendeur ne faisait pas l'objet d'une procédure de rétablissement personnel.

Le vendeur a été spécialement informé qu'en cas de mesures de traitement du surendettement, tel en particulier un plan de surendettement, il pourrait en perdre le bénéfice, faute d'autorisation de la commission.

DECLARATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.551-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Le Notaire susnommé a informé les parties des dispositions du I de l'article L.551-1 du Code de la construction et de l'habitation duquel il résulte qu'en cas de condamnation définitive de l'acquéreur à la peine d'interdiction d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement prévue au 5° bis de l'article 225-19 du Code pénal, au 3° du IV de l'article L.1337-4 du Code de la santé publique et au 3° du III de l'article L.511-6 du Code de la construction et de l'habitation, l'acte authentique ne peut être signé.

En conséquence et conformément à l'obligation résultant des dispositions du deuxième alinéa de l'article L.551-1 I susvisé, il a été procédé à l'interrogation, sous forme électronique, du bulletin n° 2 du casier judiciaire de l'acquéreur la réponse négative est demeurée ci-annexée

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

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

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

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

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

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

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

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

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.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <http://www.mediation.notaires.fr>

TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE

A titre d'information complémentaire, sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles : *"Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen."*

A ce sujet, les parties déclarent accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion du contrat leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail).

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur des présentes se réserve de n'adresser à l'Acquéreur, une copie authentique de celles-ci, qu'en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire ou ayant droit.

L'Acquéreur donne son agrément à cette réserve.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte s'il a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

Ces envois se feront par courrier électronique (e-mail) aux adresses communiquées par les parties :

Mademoiselle Géraldine GRASSI : geraldine.grassi@hotmail.fr

Mademoiselle Pauline GRASSI : drawershin@gmail.com

Monsieur Russell SIMMONDS : r.simmonds9@yahoo.co.uk

Madame Dee COOPER : deecooper1@hotmail.com

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

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

FORCE PROBANTE

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

ANNEXES

Les annexes ci-dessus relatées portées à la connaissance des parties, revêtues de la mention d'annexe, signées par elles et le Notaire ont un caractère authentique et font parties du présent acte.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

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

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

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

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservés 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière.

Si les parties estiment, après avoir contactées l'office notarial, que leurs droits

ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

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 des sanctions fiscales et des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure dans la partie normalisée du présent acte, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE, rédigé sur VINGT-SIX pages.
La partie normalisée comprenant SEPT pages.

Fait et passé à CASTELNAU-MAGNOAC,
En l'étude du notaire soussigné.
Les jour, mois et an susdits,
Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.