

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX  
LE QUATORZE JUIN**

Maître Yannik BRIERE notaire soussigné, associé de la Société par Actions Simplifiée "3 Foch Notaires", titulaire d'un office notarial dont le siège est à PAU (64000), 3 rue Maréchal Foch

Avec la participation à distance de Maître Marion KOPEC-BOUILLON, en son office notarial situé à LANGUEUX (22360), 16, rue de la Morgan, assistant le BENEFCIAIRE,

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

**PROMESSE UNILATERALE DE VENTE D'IMMEUBLE**

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**1) Promettants**

**Monsieur Loïc HERLÉDAN**, dessinateur métreur, demeurant à IDRON (64320), 19 impasse de la Trubesse.

Né à CHERBOURG OCTEVILLE (50100), le 21 juillet 1981.

Divorcé de **Madame Ludivine DEBAIGT**, suivant convention de divorce déposée au rang des minutes de Maître CAZABAN SERVAT, notaire à IDRON (64320), le 30 novembre 2021.

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

De nationalité française.

Résidant en France.

**Madame Ludivine DEBAIGT**, en recherche d'emploi, demeurant à PAU (64000), 14 avenue des Lilas.

Née à PAU (64000), le 12 mai 1981.

Divorcée de **Monsieur Loïc HERLÉDAN**, suivant convention de divorce déposée au rang des minutes de Maître CAZABAN SERVAT, notaire à IDRON (64320), le 30 novembre 2021.

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.

Résidant en France.

**Ci-après dénommés, ensemble, "LE PROMETTANT"**

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

**D'UNE PART**

## **2) Bénéficiaires**

**Monsieur Henri Amédée LAPASSADE**, major de police nationale, et **Madame Valérie Nathalie Sylvie BOUYER**, majeure de police nationale, demeurant ensemble à QUESOY (22120), 75 Saint-Queneuc.

Nés, savoir :

Monsieur à OUIILLON (64160), le 26 avril 1966.

Madame à NANTES (44000), le 05 février 1967.

Monsieur et Madame LAPASSADE mariés à la Mairie de OUIILLON (64160), le 31 août 1991, sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, sans modification depuis.

Tous deux de nationalité française.

Résidant en France.

### **Ci-après dénommés, ensemble, "LE BENEFICIAIRE"**

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

#### **D'AUTRE PART**

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

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

En ce qui concerne le promettant :

- Monsieur Loïc HERLÉDAN est présent.
- Madame Ludivine DEBAIGT est représentée par Monsieur Loïc HERLÉDAN , ici présent et acceptant, en vertu d'une procuration sous seing privé demeurée ci-annexée.

En ce qui concerne le bénéficiaire :

- Monsieur Henri LAPASSADE et Madame Valérie BOUYER sont présents.

### **FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS**

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

### **ETAT - CAPACITE**

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

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

## OBJET DU CONTRAT

Le PROMETTANT, conformément aux dispositions de l'article 1124 du Code civil, confère au BENEFICIAIRE, qui accepte, mais sans prendre l'engagement d'acheter, la faculté d'acquérir, si bon lui semble, la pleine propriété de l'immeuble ci-après désigné.

Il est ici précisé que le PROMETTANT a, quant à lui, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BENEFICIAIRE si ce dernier lève l'option aux conditions ci-après définies.

## DESIGNATION

### IDRON (Pyrénées-Atlantiques)

---

Un immeuble à usage d'habitation situé à IDRON (64320), 19 impasse de la Trubesse comprenant :

1°) Une maison à usage d'habitation de plain-pied comprenant salon, séjour, cuisine ouverte, quatre chambres, une salle de bains, une salle d'eau, 2 WC, piscine, cour, terrain autour

2°) Une dépendance comprenant un T2bis, petit atelier attenant..

Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	BN	286	19 impasse de la Trubesse	11 a 64 ca
Contenance totale				11 a 64 ca

Il est ici rappelé que la parcelle cadastrée section BN numéro 286 provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée section BN numéro 280 laquelle provenait elle-même de la division de la parcelle anciennement cadastrée section BN numéro 206.

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

Effet relatif - Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître CONTE notaire à SOUMOULOU, le 25 septembre 2013, publié au service de la publicité foncière de PAU 1, le 04 octobre 2013 volume 2013P numéro 7581.

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

Plan - L'immeuble n'a pas donné lieu à l'établissement d'un plan par un géomètre-expert, mais il figure sur une copie du plan cadastral demeurée ci-annexée.

Il est toutefois précisé 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.

Demeure également annexée en fin des présentes, la copie du plan permettant de situer le bien vendu au regard du zonage du plan intercommunal d'urbanisme et sa légende associée

Mobilier - La vente concernera également les biens mobiliers ci-après désignés :

Désignation	Evaluation
MAISON PRINCIPALE	€
plaque induction BRANDT	150,00 €
hotte ARISTON	100,00 €
four SAMSUNG	150,00 €
lave-vaisselle BEKO	150,00 €
réfrigérateur-congélateur BEKO	200,00 €
dressing chambre principale	150,00 €
meuble bas salle de bains	150,00 €
meuble bas salle d'eau + miroir	200,00 €
JARDIN	€
barbecue	150,00 €
poulailler portable	50,00 €
2 meubles plastique piscine	50,00 €
2 cabanons métal	300,00 €
bâche piscine	200,00 €
tondeuse	100,00 €
outillage divers	150,00 €
ANNEXE	€
lave-vaisselle BEKO	100,00 €
plaque cuisine FAGOR	100,00 €
meuble bas cuisine	400,00 €
dressing	200,00 €
mezzanine bois	500,00 €
meuble bas salle d'eau	150,00 €
MAISON-CUISINE	€
éléments haut et bas	500,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>4200,00 €</b>

Les parties reconnaissent et affirment que ces biens mobiliers sont dissociables de ceux faisant l'objet principal du contrat et ne peuvent être assimilés à des immeubles par destination.

Quotité des droits concernés - L'immeuble vendu appartient au PROMETTANT, savoir :

- A Monsieur Loïc HERLÉDAN : à concurrence de la moitié en pleine propriété.
- A Madame Ludivine DEBAIGT : à concurrence de la moitié en pleine propriété.

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

### **PRIX DE LA VENTE EVENTUELLE**

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de TROIS CENT CINQ MILLE EUROS (305.000,00 €).

Frais d'acquisition en sus, non compris les frais de prêt, s'élevant approximativement à la somme de VINGT-DEUX MILLE NEUF CENTS EUROS (22.900,00 €).

Ce prix comprenant celui du mobilier dont le montant est évalué à QUATRE MILLE DEUX CENTS EUROS (4.200,00 €),

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

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

### **REMUNERATION DU MANDATAIRE A LA CHARGE DU PROMETTANT**

Les parties reconnaissent :

1 - Que les présentes ont été négociées par l'agence "ABAFIM" 16 avenue de la Marne, 65000 TARBES, titulaire de la carte professionnelle numéro N° CPI 6501 2016 000 005 955, en vertu du mandat qu'il lui a donné sous le numéro 25202.

Ladite agence immobilière représentée par Mme DIEE Karine.

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

3- Qu'en conformité de ce mandat, il lui est accordé par son mandant, à titre irréductible, **la somme, TVA incluse, de QUINZE MILLE EUROS (15.000,00 Euros), à titre de rémunération due par le VENDEUR.**

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

Pour ce faire, les parties autorisent dès à présent tout tiers détenteur à effectuer ce versement par priorité à tous autres.

Pour le cas où s'exercerait un droit de préemption des biens objets des présentes, le préempteur serait tenu au versement de la rémunération pouvant être due par le PROMETTANT. A cet effet, les parties s'engagent, dans toute notification, à préciser le montant de cette rémunération et les références de son

bénéficiaire.

## CONDITIONS DE LA VENTE

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

Garantie d'éviction - Le PROMETTANT 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 subrogera le bénéficiaire dans tous ses droits et actions relatifs au bien.

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

Propriété - Jouissance - Le transfert de propriété de l'immeuble aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente ;

L'entrée en jouissance s'effectuera le même jour par la prise de possession réelle, le PROMETTANT s'obligeant, pour cette date, à rendre l'immeuble libre de toute location et occupation ainsi que de tout encombrants ou objets mobiliers quelconques pouvant se trouver tant dans les locaux principaux qu'accessoires ;

Le PROMETTANT déclare que l'immeuble n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

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

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

Travaux de construction - Bien que la construction de l'immeuble soit achevée depuis plus de dix ans, ont été effectués depuis moins de dix ans les travaux ci-après listés :

1°) Extension de l'habitation avec création de deux chambres et une salle de bains en 2015:

Lesdits travaux ont été effectués au cours de l'année 2015, savoir :

\* en ce qui concerne la maçonnerie : par l'entreprise dénommée SARL ENTREPRISE DU BATIMENT CONTE, chemin de Malihonda, 64140 LONS.

Une copie de la facture concernée est demeurée ci-annexée.

\* en ce qui concerne la charpente : par l'entreprise dénommée LES

CHARPENTES DU SOLEIL, 695 chemin Laqueche, 64230 BEYRIE EN BEARN.

Une copie du devis approuvé concerné est demeurée ci-annexée.

\* en ce qui concerne tous les autres travaux d'aménagement : par le PROMETTANT.

Le promettant précise que le dirigeant la société dénommée SARL ENTREPRISE DU BATIMENT CONTE a cessé son activité ainsi que la société dénommée LES CHARPENTES DU SOLEIL. En conséquence, il est dans l'impossibilité de remettre l'assurance responsabilité desdites entreprises.

Le promettant déclare avoir parfaite connaissance de cette situation et vouloir acquiescer sans la production de ces assurances.

Les travaux concernés ont été autorisés en vertu d'un permis de construire délivrée par la mairie d'IDRON le 02 décembre 2014 sous le numéro PC6426914P0021 dont une copie est demeurée annexée en fin des présentes.

Une copie de déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux déposée en mairie le 09 juin 2022 est demeurée annexée en fin des présentes.

Demeure également annexée en fin des présentes, la copie de l'attestation de non contestation de la conformité des travaux en date du 09 juin 2022.

2°) Aménagement du garage en habitation au cours de l'année 2020 :

Lesdits travaux ont été effectués au cours de l'année 2020, savoir :

\* en ce qui concerne la couverture : par l'entreprise dénommée TCA, 5 rue Faraday, 64140 BILLERE.

Une copie de la facture concernée est demeurée ci-annexée.

\* en ce qui concerne le désamiantage de la toiture : par l'entreprise dénommée TCA, 5 rue Faraday, 64140 BILLERE.

Une copie de la facture concernée est demeurée ci-annexée.

\* en ce qui concerne les autres travaux d'aménagement intérieur : par le PROMETTANT.

Le PROMETTANT s'engage à solliciter de l'entreprise susnommée la production d'une attestation de son assurance décennale.

Les travaux concernés ont été autorisés en vertu d'un permis de construire délivrée par la mairie d'IDRON le 30 juin 2020 sous le numéro PC6426920P0021 dont une copie est demeurée annexée en fin des présentes.

Une copie de déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux déposée en mairie le 09 juin 2022 est demeurée annexée en fin des présentes.

Demeure également annexée en fin des présentes, la copie de l'attestation de non contestation de la conformité des travaux en date du 09 juin 2022.

Rappel des articles 1792 et suivants du Code civil

Les assurances obligatoires ont pour objet de couvrir les dommages dont sont responsables les constructeurs au titre de leur responsabilité décennale.

Les travaux susceptibles d'engager la responsabilité décennale des constructeurs au sens des articles 1792 et suivants du Code civil sont ceux constitutifs d'un ouvrage.

Seule la jurisprudence a défini les contours de la notion d'ouvrage en retenant les travaux affectant la solidité de l'immeuble en ce qu'ils portent sur la structure du bâtiment ou qu'ils affectent le clos et le couvert et participent de l'étanchéité de l'immeuble.

Par ailleurs, les éléments d'équipements, dissociables ou non de l'ouvrage, sont également susceptibles d'engager la responsabilité décennale du constructeur dès lors qu'un dommage les affectant rendrait l'ouvrage impropre à sa destination.

Il est fait rappel du contenu des articles du Code civil sus visés relatifs à la responsabilité du constructeur :

#### Article 1792

*Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'ACQUEREUR de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.*

#### Article 1792-1

*Est réputé constructeur de l'ouvrage :*

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

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

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

#### Article 1792-2

*La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.*

#### Article 1792-3

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

#### Article 1792-4-1

*Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des*



*responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.*

Rappel du régime de responsabilité et d'assurance institué par les articles L 241-1 et suivants du Code des assurances

Point de départ : le point de départ des délais de garantie et de responsabilité est, d'après la loi, la réception de l'immeuble par le maître de l'ouvrage.

Garanties et responsabilités : l'ACQUEREUR bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil. Cette responsabilité, d'une durée de dix ans, s'étend à tous les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage, ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a cependant pas lieu si le dommage a été occasionné par une cause étrangère indépendante de l'état du terrain ou de la réalisation de la construction.

Débiteurs : les débiteurs des diverses garanties dont l'ACQUEREUR peut bénéficier à la suite de l'achat sont :

- a / le vendeur-constructeur pour la totalité de la construction,
- b / les entrepreneurs ayant réalisé les travaux pour le compte du constructeur.

Assurances : les articles L 241-2 et L 242-1 du Code des assurances ont prévu que les constructions soumises au régime de la responsabilité qu'elle organise doivent aussi être protégées par deux régimes d'assurances : assurance de responsabilité et assurance de dommages pour les travaux relevant de la responsabilité décennale.

L'ACQUEREUR a été informé du but de ces deux assurances :

- L'assurance de responsabilité décennale doit être souscrite dès l'ouverture du chantier par tous les participants à l'acte de construire, celle-ci étant destinée à couvrir les désordres qui entrent dans le champ d'application de leur responsabilité décennale respective prévue par les textes sus visés. Cette assurance ne paie que dans la mesure où la responsabilité de celui qu'elle garantit se trouve retenue;

- L'assurance dommages-ouvrages : cette assurance doit fournir les fonds nécessaires pour réparer les dommages qui, par leur nature, entrent dans les prévisions des articles 1792 et suivants du Code civil ; cette garantie doit jouer en dehors de toute recherche de responsabilité. Cette assurance doit être souscrite par toute personne qui fait réaliser des travaux de bâtiment, qu'elle agisse en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire. Elle permet d'éviter au propriétaire de l'immeuble de mettre en jeu les responsabilités incombant aux divers intervenants à la construction, avec les risques d'un contentieux long et onéreux.

La notion d'ouvrage relevant de la libre appréciation des juges, il est ici précisé, pour le cas où un juge qualifierait les travaux ci-dessus listés de travaux

relevant, par leur nature et leur ampleur, de la responsabilité des constructeurs au sens des articles 1792 et suivants du Code civil, que le PROMETTANT n'a souscrit aucune police d'assurance dommages-ouvrage ni assurance de responsabilité décennale "constructeurs non réalisateur" pour les travaux effectués par une entreprise ni assurance de responsabilité décennale "constructeurs réalisateur" pour les travaux qu'il a lui-même effectués ainsi déclaré par ce dernier.

PROMETTANT et BENEFICIAIRE reconnaissent avoir reçu du notaire soussigné toutes explications utiles concernant les conséquences pouvant résulter des garanties et responsabilité du vendeur attachées à ces constructions, et de l'absence de souscription de telles polices d'assurances.

Vices cachés - Indépendamment des vices de construction relevant des garanties et responsabilités régies par les articles 1792 et suivants du Code civil, le PROMETTANT 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 de ce qui peut être dit ci-après sous le titre "Environnement - Santé publique".

A cet égard, il est ici précisé que cette exonération de la garantie des vices cachés ne peut s'appliquer aux défauts de la chose vendue dont le PROMETTANT a déjà connaissance.

**AVERTISSEMENT :**

*La jurisprudence récente conduit à assimiler à un vendeur connaissant les vices celui qui, sans être un professionnel, a effectué lui-même (en tout ou partie) des travaux dans le BIEN qu'il vend. La Cour de Cassation a indiqué que la clause de non garantie ne peut plus exonérer le vendeur de la garantie relativement aux défauts de vices cachés de l'installation ou la construction qu'il a lui-même réalisée.*

*La Cour de Cassation l'a notamment décidé aux termes d'un arrêt, 3ème chambre civile, en date du 13 juillet 2013 (n°12-17.149, FS-P-B : jurisData n°2013-014567) pour le vendeur qui « avait lui-même conçu et installé la cheminée ».*

**Le PROMETTANT déclare avoir effectué lui-même (en tout ou partie) des travaux dans le bien qu'il vend, notamment, de pose de cloisons intérieures, d'électricité et de plomberie ainsi qu'il a été ci-dessus et reconnaît avoir été informé qu'il ne pourra au titre desdits travaux être exonéré de la garantie des vices cachés car il est, pour la jurisprudence, considéré comme un vendeur professionnel.**

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

Raccordements aux réseaux - L'attention du BENEFICIAIRE 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 PROMETTANT. Tous travaux qui deviendraient nécessaires au titre de l'un quelconque de ces points seraient donc à sa charge

exclusive sans recours contre ledit PROMETTANT.

Absence de cuve à fuel domestique - Le PROMETTANT déclare, qu'à sa connaissance, il n'existe aucune cuve à fuel ou autre enterrée dans le sous-sol de l'immeuble.

Information complémentaire concernant l'implantation et l'utilisation d'une citerne à gaz - Le vendeur déclare que l'immeuble n'est pas équipé d'une citerne à gaz.

Logement décent - Afin d'informer plus précisément les parties sur la notion de décence, sont ci-après littéralement reproduits les articles 1 à 6 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent :

*"Art. 1<sup>er</sup>. - Un logement décent est un logement qui répond aux caractéristiques définies par le présent décret.*

*Art. 2. - Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :*

*1. Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;*

*2. Il est protégé contre les infiltrations d'air parasites. Les portes et fenêtres du logement ainsi que les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante. Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés sont munies de portes ou de fenêtres. Les cheminées doivent être munies de trappes. Ces dispositions ne sont pas applicables dans les départements situés outre-mer ;*

*3. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;*

*4. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;*

*5. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;*

*6. Le logement permet une aération suffisante. Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;*

*7. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R.111-1 du Code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel*

suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

Art. 3. - Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;

2. Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;

3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;

4. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;

5. Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;

6. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne. Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables.

Art. 4. - Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R.156-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Art. 5. (version antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2021) - Le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent.

Art. 5. (version postérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2021) - Le logement qui fait l'objet 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 ne peut être considéré comme un logement décent.

Art. 6. - Les travaux d'amélioration prévus à l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 12 juillet

1967 susvisée sont ceux qui ont pour but exclusif de mettre les locaux en conformité avec tout ou partie des dispositions des articles 1er à 4 du présent décret, sans aboutir à dépasser les caractéristiques qui y sont définies. Les articles 1<sup>er</sup>, 5 à 14 et 17 du décret du 9 novembre 1968 susvisé sont abrogés."

Servitudes - Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant ledit immeuble, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le PROMETTANT.

Il est ici rappelé qu'aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe GALLAZZINI, Notaire à PAU, le 30 juillet 2014, publié au Service de la publicité foncière de PAU I le 1er septembre 2014, volume 2014P numéro 6697, il a été créé la servitude de canalisation ci-après littéralement rapportée :

"*Désignation du fonds dominant - Le fonds dominant, propriété de l'acquéreur aux termes des présentes et ci-dessus plus amplement désigné, consiste en :*

*Une parcelle de terrain à bâtir non viabilisée située à IDRON (64320), figurant au cadastre sous les références suivantes, savoir :*

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	BN	281	31 N 117	06 a 23 ca
Contenance totale				06 a 23 ca

*Références de publicité foncière du fonds dominant : Acquisition aux termes des présentes.*

*Désignation du fonds servant- Le fonds servant, propriété du vendeur, consiste en :*

*Une maison individuelle située à IDRON (64320), 31 route nationale 117, figurant au cadastre sous les références suivantes, savoir :*

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	BN	280	31 N 117	11 a 93 ca
Contenance totale				11 a 93 ca

*Références de publicité foncière du fonds servant : Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître CONTE, notaire à PONTACQ, le 25 septembre 2013, publié au service de la publicité foncière de PAU I, le 4 octobre 2013 volume 2013P numéro 7581.*

### SERVITUDE DE CANALISATION

*Le propriétaire du fonds servant concède au propriétaire du fonds dominant, qui accepte, à titre de servitude réelle et perpétuelle au profit du fonds dominant, le droit de passer sur le fonds servant afin de pouvoir se raccorder, par voie souterraine uniquement, au réseau d'eaux usées.*

*A titre d'information, ce passage est matérialisé en couleur bleue sur le plan dressé par Monsieur DUREAU, géomètre-expert à BORDES, demeuré ci-annexé.*

*Les travaux devront être réalisés conformément aux prescriptions techniques habituelles des gestionnaires des réseaux et selon les règles de l'art en la matière.*

*Ils seront exécutés à la diligence du propriétaire du fonds dominant à partir de ce jour pour être terminés au plus tard le 31 décembre 2014 et à cette dernière*

*date les tranchées creusées devront être comblées et les rejets de terre arasés de façon qu'il n'en résulte aucune moins-value pour le fonds traversé.*

*Le coût de ces travaux sera supporté et acquitté par le propriétaire du fonds dominant seul qui s'y oblige expressément.*

*Dans le cas de préjudice autre que celui devant résulter de l'exécution normale des travaux ou de l'entretien normal des canalisations et qui proviendrait d'une faute ultérieure du propriétaire du fonds dominant, les parties s'engagent négocier un règlement par voie d'accord amiable autant que faire se peut.*

*La présente constitution de servitude est consentie et acceptée à titre purement gratuit.*

*Toutefois, pour la perception de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts, les parties évaluent la présente constitution de servitude à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €)."*

Impôts et Taxes - Le BENEFICIAIRE acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous impôts et contributions auxquels les biens objet des présentes sont ou pourront être assujettis.

En ce qui concerne la taxe d'habitation, elle sera acquittée en totalité par l'occupant au premier janvier.

Concernant la taxe foncière et celle d'enlèvement des ordures ménagères, il est convenu qu'elles seront réparties entre le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE, au prorata de leur temps respectif de jouissance.

Les parties conviennent que le BENEFICIAIRE remboursera, le jour de la signature de l'acte de vente au PROMETTANT, à titre forfaitaire et définitif, le prorata de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, en prenant pour base de calcul le dernier rôle émis.

Toutefois, cette répartition n'étant pas prise en compte par l'administration fiscale, celle-ci adressera au PROMETTANT, qui sera seul responsable du paiement, la taxe foncière et celle d'enlèvement des ordures ménagères.

Contrats d'abonnements - Assurances - Le BENEFICIAIRE continuera, à compter de l'entrée en jouissance, tous contrats d'abonnement pour la distribution de l'eau, du gaz et de l'électricité ;

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

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 du BENEFICIAIRE, sauf la faculté de résilier le contrat d'assurance.

Le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation du contrat d'assurance-incendie souscrit par le PROMETTANT.

Frais - Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du BENEFICIAIRE. Les frais et honoraires dus au notaire rédacteur des présentes concernant l'établissement de la déclaration de plus-value seront à la charge du PROMETTANT.

Le BENEFICIAIRE verse ce jour, à titre de provision sur frais, la somme de TROIS CENT CINQUANTE EUROS (350,00 €).

Il autorise d'ores et déjà le notaire rédacteur des présentes à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes, sans même attendre la réalisation de la condition suspensive d'obtention par lui de son financement.

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

En cas de non réalisation de la vente, quel que soit le motif, ladite somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur des présentes en rémunération des honoraires dus au titre de la rédaction des présentes ainsi que des débours qui ont pu être engagés au titre des demandes de pièces, le tout au titre des honoraires prévus à l'article L.444-1 du Code de commerce et de l'article annexe 4-9 - I 4° du décret n° 2016-230 du 26 février 2016 relatif aux tarifs de certains professionnels du droit et au fonds interprofessionnel de l'accès au droit et à la justice.

Cependant, dans l'hypothèse où le BENEFICIAIRE exercerait son droit de rétractation, ladite somme lui serait intégralement restituée, sous déduction des débours.

Honoraires - En rémunération des honoraires dus au titre de la rédaction des présentes et conformément à l'article L.444-1 du Code de commerce et à l'article annexe 4-9. - I. 4° du décret n° 2016-230 du 26 février 2016 relatif aux tarifs de certains professionnels du droit et au fonds interprofessionnel de l'accès au droit et à la justice il a été conclu entre le notaire rédacteur et le BENEFICIAIRE une convention d'honoraires. A ce titre le BENEFICIAIRE a versé en la comptabilité du notaire rédacteur la somme de CENT QUATRE-VINGTS EUROS (180,00 €).

## **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'intégralité des documents mentionnés dans le présent chapitre intitulé "Protection de l'environnement et santé publique" est demeuré ci-annexé.

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

Information générale sur la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique - En vue d'informer parfaitement les parties sur les dispositions des articles L.271-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, est ici rappelée la durée de validité des documents constituant le dossier

de diagnostic technique. Toutefois, chacun de ces documents ne doit figurer dans ledit dossier que si la réglementation propre audit document le nécessite.

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

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

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

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

**Lutte contre le saturnisme - L'immeuble n'entre pas 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 après le 1er janvier 1949.**

Par ailleurs, le PROMETTANT déclare n'avoir reçu de la part du préfet du département, dans le cadre des dispositions des articles L.1334-1 et L.1334-2 du Code de la santé publique, aucune notification tendant à l'établissement d'un diagnostic de l'immeuble en vue de déterminer la présence de revêtement contenant du plomb, aucune invitation à prendre des mesures appropriées afin de réduire le risque d'exposition au plomb ni aucune notification d'intention de faire exécuter les travaux nécessaires à la suppression de ce risque.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné de la teneur des dispositions des articles L.1334-1 et suivants du Code de la santé publique, relatifs à la lutte contre le saturnisme.

**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<sup>er</sup> juillet 1997.**

Conformément aux dispositions de l'article R.1334-15 du Code de la santé publique, le PROMETTANT 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 06 décembre 2021, par la société dénommée ATLANTIC CONTROLE, 50 rue Chapelet, 64200 BIARRITZ, 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, le BENEFICIAIRE 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 1er juillet 1997 sont tenus, préalablement à la démolition de l'immeuble, d'effectuer un repérage des matériaux et produits de la liste C contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 susvisée et de transmettre les résultats de ce repérage à toute personne physique ou morale appelée à concevoir ou à réaliser les travaux.

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

En application de l'article L.126-24 du Code de la construction et de l'habitation, un état relatif à la présence de termites établi le 09 juin 2022 par la société dénommée ATLANTIC CONTROLE susnommée, contrôleur technique agréé au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation ou technicien de la construction qualifié, en cours de validité et **ne révélant la présence d'aucun termite dans l'immeuble** est demeuré ci-annexé.

Le BENEFICIAIRE déclare avoir pris personnellement connaissance de ce certificat et en posséder une copie.

**Etat de l'installation intérieure de gaz** - L'immeuble n'est pas équipé d'une installation intérieure de gaz. En conséquence, la présente opération n'entre pas 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, imposant la délivrance d'un état de l'installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes.

**Etat de l'installation intérieure d'électricité** - Le PROMETTANT déclare que l'immeuble comporte une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans. En conséquence, il 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 PROMETTANT 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 06 décembre 2021, par la société dénommée ATLANTIC CONTROLE susnommée, répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation et de ses textes d'application.

De cet état, il résulte les éléments suivants :

***"L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs***

*délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation ne fait pas 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. "*

**Le BENEFICIAIRE déclare être parfaitement informé de cette situation et renonce à exercer un quelconque recours de ce chef.**

**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 promettant a produit un diagnostic de performance énergétique établi le 06 décembre 2021, par la société dénommée ATLANTIC CONTROLE, 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 : 2164E0853783H.

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 "B".**

- L'échelle de performance de l'isolation des murs, plancher bas, plancher haut et menuiseries est réparti en quatre niveaux (insuffisant, moyen, bon, très bon).

**Les biens vendus sont en catégorie, savoir :**

\* **murs : isolation insuffisante**

\* **plancher bas : isolation moyenne**

\* **toiture/plafond : isolation très bonne**

\* **portes et fenêtres : isolation moyenne**

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.

Il ressort du diagnostic sus-relaté que l'immeuble vendu a une classification au sens de l'article L.173-1-1 du Code de la construction et de l'habitation qui a entraîné l'établissement d'un audit énergétique tel que prévu par l'article L.126-28-1

du Code précité. Cet audit énergétique formule notamment des propositions de travaux, compatibles avec les servitudes prévues par le code du patrimoine et présentant un coût qui n'est pas disproportionné par rapport à la valeur du bien. Ces propositions présentent un parcours de travaux cohérent par étapes pour atteindre une rénovation énergétique performante au sens du 17° bis de l'article L. 111-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Le bénéficiaire reconnaît avoir obtenu toutes informations sur le diagnostic et l'audit.

Il déclare en outre 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 promettant des recommandations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, seules les informations étant opposables au promettant.

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.

A titre d'information complémentaire, est ici littéralement reproduit l'article R.126-16 du Code de la construction et de l'habitation, issu du décret n°2021-872 du 30 juin 2021 :

*"Le diagnostic de performance énergétique comprend :*

*a) Les caractéristiques pertinentes du bâtiment ou de la partie de bâtiment et un descriptif de ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation et, dans certains types de bâtiments, de l'éclairage intégré des locaux en indiquant, pour chaque catégorie d'équipements, les conditions de leur utilisation et de leur gestion ayant des incidences sur les consommations énergétiques ;*

*b) L'indication, pour chaque catégorie d'équipements, de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée selon une méthode de calcul conventionnel ainsi qu'une évaluation des dépenses annuelles résultant de ces consommations ;*

*c) L'évaluation de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre liée à la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée ;*

*d) Une information sur les énergies d'origine renouvelable produites par les équipements installés à demeure et utilisées dans le bâtiment ou partie de bâtiment en cause ;*

*e) Le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en application d'une échelle de référence, prenant en compte la zone climatique et l'altitude, établie en fonction de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée, pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, rapportée à la surface du bâtiment ou de la partie du bâtiment ;*

*f) Le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en application d'une échelle de référence, prenant en compte la zone climatique et l'altitude, établie en fonction de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre, pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires*

de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, rapportée à la surface du bâtiment ou de la partie du bâtiment ;

g) Des recommandations visant à améliorer la performance énergétique, sans augmenter la quantité d'émission de gaz à effet de serre liée à la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée, du bâtiment ou de la partie de bâtiment, accompagnées d'une évaluation de leur coût et de leur efficacité ;

h) Le cas échéant, le dernier document en date mentionné à l'article R. 224-33 ou R. 224-41-8 du code de l'environnement ;

i) Des éléments d'appréciation sur la capacité du bâtiment ou de la partie de bâtiment à assurer un confort thermique en période estivale."

Le DPE sus-relaté a été établi en conformité avec les modèles imposés par la réglementation, et repris dans le tableau ci-dessous :

RECAPITULATIF DES MODELES DE DPE		
Type de bien	Caractéristiques du bien vendu ou loué	Modèle de DPE applicable
Maison individuelle bâtie	Maison entière ou logement	Modèle <b>12.1</b>
Maison individuelle à bâtir	Maison entière ou logement	Modèle <b>12.5</b>
Bâtiment collectif à usage principal d'habitation bâti	Partie de bâtiment	Modèle <b>12.2</b> pour le DPE établi à l'échelle du logement Modèle <b>12.3</b> pour le DPE du logement établi à partir du DPE du bâtiment (modèle 12.4)
	Bâtiment entier	Modèle <b>12.4</b>
Bâtiment collectif à usage principal d'habitation à bâtir	Partie de bâtiment	Modèle <b>12.7</b> pour le DPE établi à l'échelle du logement Modèle <b>12.6</b> pour le DPE du bâtiment
	Bâtiment entier	Modèle <b>12.6</b> pour le DPE du bâtiment
Diagnostic spécifique aux centres commerciaux		Modèle établi par l'arrêté du 18 avril 2012
Diagnostics pour les immeubles autres que d'habitation (arrêté du 15 septembre 2006)		Modèle <b>6-3</b>

**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 approuvé pour le risque inondation étant ici précisé que le bien vendu n'est pas situé dans une zone concernée par ce risque.**

- **NON couverte par un plan de prévention des risques miniers.**

- **NON couverte par un plan de prévention des risques technologiques,**

**prescrit ou approuvé.**

**- de sismicité moyenne (zone 4) définie par décret en Conseil d'Etat.**

**- à potentiel radon en zone 2 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 Pyrénées-Atlantiques.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions établi par le PROMETTANT, le 09 juin 2022, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir connaissance des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers objet des présentes.

Dossier Départemental des Risques Majeurs - Il résulte de la consultation du Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) que l'immeuble n'est pas soumis aux risques majeurs.

Assainissement - Eaux usées - Concernant l'évacuation des eaux usées, le PROMETTANT déclare que l'immeuble est raccordé au réseau collectif d'assainissement public, sans toutefois pouvoir préciser si ce raccordement est effectué de manière directe ou indirecte.

**Le PROMETTANT s'engage à faire réaliser à ses frais un contrôle du raccordement du bien vendu au réseau collectif d'assainissement.**

Il est ici rappelé qu'en vertu des dispositions des articles L.1331-1 et suivants du Code de la santé publique, la commune 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.

Le BENEFICIAIRE reconnaît être parfaitement informé de cette législation et vouloir, le cas échéant, faire son affaire personnelle d'une éventuelle non-conformité, sans aucun recours contre le PROMETTANT à ce sujet.

Par ailleurs, l'immeuble étant raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, le PROMETTANT n'est pas tenu de produire le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif effectué dans les conditions prévues au II de l'article L.1331-1-1 du Code de la santé publique.

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.

Réglementation relative à la sécurité des piscines - Les parties déclarent avoir connaissance des dispositions de l'article L. 134-10 du Code de la construction et de

l'habitation aux termes duquel les piscines enterrées non closes privées, neuves ou existantes, à usage individuel ou à usage collectif, doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité efficace visant à prévenir le risque de noyade.

**A ce sujet, le PROMETTANT déclare expressément que le bien équipé d'une piscine enterrée.**

**Le PROMETTANT déclare qu'un dispositif de sécurité de type barrière a été installé.**

**Le BENEFCIAIRE déclare faire son affaire personnelle de la conformité de ce système aux normes actuellement en vigueur sans recours contre quiconque.**

Les parties déclarent en outre, être informées qu'en vertu de l'article L.183-13 du Code de la construction et de l'habitation, le non-respect des dispositions de l'article L.134-10 dudit code, par une personne physique, est puni d'une amende de 45 000 euros.

Il est en outre précisé qu'aux termes de l'article L.1332-1 du Code de la santé publique, toute personne qui procède à l'installation d'une piscine, d'une baignade artificielle ou à l'aménagement d'une baignade, publique ou privée à usage collectif, doit en faire, avant l'ouverture, la déclaration à la mairie du lieu de son implantation.

Réglementation relative aux détecteurs de fumée - Les parties reconnaissent être informées qu'en vertu des dispositions des articles L.142-1 et suivants dans leur rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, R.142-2 et R.142-3 du Code de la construction et de l'habitation, le propriétaire doit installer dans tout logement, situé dans une habitation individuelle ou collective, au moins un détecteur de fumée normalisé, et s'assurer, si le logement est mis en location, de son bon fonctionnement lors de l'établissement de l'état des lieux.

L'occupant, qu'il soit locataire ou propriétaire-occupant, doit veiller à l'entretien, au bon fonctionnement, et renouveler le dispositif au cours de l'occupation si cela est nécessaire. Toutefois, ces obligations incombent au propriétaire non-occupant notamment pour les locations saisonnières, les foyers, les résidences hôtelières à vocation sociale, les logements de fonction et les locations meublées.

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

## **CONDITIONS SUSPENSIVES**

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

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

intérêt en a empêché l'accomplissement".

- Que les titres de propriété antérieurs ne révèlent aucune servitude susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance du BENEFICIAIRE.

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

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

- Qu'il soit délivré un **certificat d'urbanisme** au titre de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme qui ne révèle pas de servitudes ou autres prescriptions administratives de nature à mettre en cause à plus ou moins long terme, même partiellement, le droit de propriété et de jouissance du BENEFICIAIRE ou la destination que le BENEFICIAIRE envisage de donner à l'immeuble, à savoir : habitation.

- Que le BENEFICIAIRE perçoive le prix de vente d'un bien immobilier sis à QUESOY (CÔTES-D'ARMOR) 22120 75, saint queneuc, qu'il s'est engagé à vendre moyennant le prix de QUATRE CENT MILLE EUROS (400 000,00 EUR) payable comptant à la signature de l'acte authentique suivant acte à recevoir par Maître KOPEC-BOUILLON, notaire à LANGUEUX; dont une copie a été remise au PROMETTANT à l'instant et sous diverses conditions suspensives non encore accomplies.

Il est ici précisé que cette vente est indispensable au BENEFICIAIRE à l'effet de constituer son apport personnel dans le cadre des présentes. A ce sujet, le BENEFICIAIRE déclare :

- avoir la libre disposition de ce prix dès la réalisation de cette vente, sous réserve de s'acquitter du ou des prêts pouvant exister le cas échéant sur le bien et dont le montant exigible est en toute hypothèse inférieur audit prix.

- que son apport personnel aux présentes est conditionné par la perception du disponible de ce prix.

- que la date de réalisation convenue de cet avant-contrat est antérieure à celle des présentes comme étant fixée au 15 septembre 2022 ;

- que les dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, dans la mesure où elles s'appliquent à cet avant-contrat, ont été purgées.

Si cette condition n'est pas remplie avant le 15 septembre 2022, la présente convention sera considérée comme caduque, sans indemnité de part ni d'autre, et la somme versée à titre de dépôt de garantie sera restituée au BENEFICIAIRE.

### **PROTECTION DE L'EMPRUNTEUR IMMOBILIER ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET**

Le BENEFICIAIRE déclare qu'il paiera en totalité le prix de la vente, s'il lève l'option, de ses deniers personnels et sans l'aide d'un prêt.

Il reconnaît avoir été informé que si, contrairement à sa déclaration ci-dessus, il recourt à un prêt, il ne pourra pas se prévaloir des dispositions des articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation.

Par suite, le présent acte n'est pas soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt, prévue à l'article L.313-41 dudit code.

### **FINANCEMENT DE L'ACQUISITION**

<b>TABLEAU RECAPITULATIF DU FINANCEMENT DE L'ACQUISITION</b>	
<b>COUT TOTAL D'ACQUISITION</b>	
Prix de vente	<u>305.000,00 €</u>
Provision sur frais d'acte de vente	<u>22.900,00 €</u>
Montant total de l'acquisition	327.900,00 €

### **INDEMNITE D'IMMOBILISATION**

En considération de la promesse formelle conférée au BENEFCIAIRE par le PROMETTANT, dans les conditions ci-dessus prévues, et en contrepartie du préjudice qui peut en résulter pour celui-ci en cas de non réalisation des présentes et notamment, par suite de la perte qu'il éprouverait compte tenu de l'obligation dans laquelle il se trouverait d'avoir à rechercher un nouvel acquéreur après l'expiration du délai précité et de recommencer l'ensemble des formalités préalables à l'acte de vente dont s'agit, le BENEFCIAIRE s'oblige à verser en l'étude du notaire rédacteur des présentes, à titre d'indemnité d'immobilisation de l'immeuble objet de la présente promesse de vente, la somme de DIX MILLE EUROS (10.000,00 €), au plus tard le 23 juin 2022, à peine de caducité de la promesse.

Observation étant ici faite qu'à défaut d'encaissement du chèque ou de virement effectué ou si le compte bancaire du BENEFCIAIRE n'était pas provisionné ou insuffisamment provisionné, entraînant un refus de paiement de la part de l'établissement bancaire, les présentes seront résolues de plein droit, sans aucune formalité et considérées comme nulles et non avenues.

Les parties choisissent d'un commun accord le notaire rédacteur des présentes comme dépositaire et tiers séquestre de ces fonds, ci-après dénommé le DEPOSITAIRE.

En cas d'exercice de la faculté de rétractation par le BENEFCIAIRE, le DEPOSITAIRE sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds au BENEFCIAIRE dans les conditions fixées par l'article L.271-2 du Code de la construction et de l'habitation.

A défaut de rétractation par le BENEFCIAIRE et en cas de réalisation de la vente promise, la somme ci-dessus versée s'imputera sur le prix.

Si, malgré la réalisation des conditions suspensives ci-dessus stipulées, le BENEFCIAIRE ne demandait pas l'exécution de la présente promesse de vente dans les délais et conditions convenus, cette somme, non productive d'intérêts, restera acquise définitivement au PROMETTANT à titre de pénalité.



Il est expressément convenu que cette somme ne constitue pas des arrhes mais le prix forfaitaire de l'indisponibilité du bien promis. En conséquence, le PROMETTANT renonce à se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil.

### **CLAUSE PENALE**

Au cas où l'une quelconque 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 à titre de pénalité une indemnité fixée à la somme de QUINZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (15.250,00 €) conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil (anciens articles 1152 et 1226).

La présente clause ne peut être assimilée à une stipulation d'arrhes et n'emporte pas novation ; en conséquence, chacune des parties aura la possibilité de poursuivre l'autre en exécution du présent acte.

### **REALISATION DE LA PROMESSE**

**Durée de validité - La présente promesse est consentie pour une durée expirant le 20 SEPTEMBRE 2022.**

Si à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte authentique de vente n'étaient pas encore obtenus par le notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé jusqu'à la réception de l'ensemble des pièces nécessaires.

De plus, il est ici précisé qu'aux termes de l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme, le titulaire du droit de préemption urbain peut présenter au vendeur une demande de visite du bien. Dans ce cas précis, les parties conviennent expressément que le délai pour la réitération de l'acte authentique pourra être prolongé du délai nécessaire à la purge dudit droit de préemption, sans pouvoir toutefois dépasser le délai d'un mois supplémentaire.

En cas de demande de visite comme en cas de demande de communication de documents, le promettant s'oblige à informer sans délai le bénéficiaire, et à lui transmettre la copie de toutes pièces reçues ou transmises par le promettant.

**Modalités de réalisation** - La levée de l'option OU la réalisation de la promesse résultera de la signature de l'acte authentique de vente à recevoir par le notaire rédacteur des présentes.

Le BENEFCIAIRE devra manifester sa volonté de lever l'option par acte extrajudiciaire, par simple lettre remise au PROMETTANT ou par lettre remise en l'office du notaire rédacteur des présentes contre décharge, dans le délai ci-dessus visé.

Pour être valide, la levée de l'option devra être accompagnée de la consignation entre les mains du notaire rédacteur des présentes de l'intégralité du prix de vente et du versement des frais par virement bancaire dans le délai ci-dessus fixé.

Si tout ou partie du prix de vente devait être financé par le BENEFCIAIRE au moyen d'un ou plusieurs prêts, ce dernier devra justifier de la disponibilité des fonds par la production d'une attestation de l'organisme prêteur ou d'un dossier de prêt conforme aux conditions définies aux termes des présentes.

Déchéance - Il est expressément convenu que faute d'avoir levé l'option selon les modalités et dans le délai fixés, le BENEFCIAIRE sera déchu du droit d'exiger la réalisation de la présente promesse, celle-ci étant alors considérée comme caduque et non avenue, sauf les effets de la clause «indemnité d'immobilisation » ci-dessous.

A compter de la déchéance du terme, faute par le BENEFCIAIRE d'avoir requis la réalisation des présentes, le PROMETTANT sera alors automatiquement délié de tout engagement résultant du présent acte sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire.

### REVOCATION DE LA PROMESSE

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article 1124 alinéa 2 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes duquel la révocation de la promesse par le PROMETTANT pendant le temps laissé au BENEFCIAIRE pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis.

### DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation - Pour la perception des droits de mutation à titre onéreux, le promettant déclare :

Qu'il n'est pas assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts ;

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 TROIS CENT MILLE HUIT CENTS EUROS (300.800,00 €).

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

### INFORMATION SUR LA PLUS-VALUE DES PARTICULIERS

Le promettant reconnaît avoir connaissance 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 au service de la publicité foncière dont dépend l'immeuble.

- 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 déposés et versés par le vendeur, dans un délai d'un 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 promettant s'oblige à fournir au notaire chargé de la régularisation de l'acte authentique de vente et au plus tard le jour de la régularisation de l'acte de vente par acte authentique tous les éléments nécessaires à l'établissement et à la liquidation de la plus-value éventuelle.

### **FACULTE DE SUBSTITUTION**

La réalisation de la promesse pourra avoir lieu, soit au profit du BENEFCIAIRE, soit au profit de toute personne physique ou morale que celui-ci se substituera, à la condition que cela n'entraîne pas l'application des dispositions des articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation et plus spécialement de l'article L.313-41 dudit code.

Il est bien entendu que dans le cas de la réalisation au profit d'une personne autre que le BENEFCIAIRE, celui-ci restera tenu de toutes les obligations contractées envers le PROMETTANT aux termes de la promesse, solidairement avec la personne substituée, notamment du paiement du prix et des frais et de l'exécution de l'ensemble des charges et conditions.

Il est ici spécialement précisé que cette substitution ne pourra s'exercer qu'en pleine propriété et pour la totalité des biens et droits immobiliers objet des présentes, et qu'en tout état de cause, elle ne pourra aboutir à une cession d'usufruit temporaire.

Conformément aux dispositions de l'article 1216 du Code civil, le PROMETTANT consent expressément à cette faculté de substitution.

Conformément à l'article 1589-2 du Code civil, ladite substitution devra être constatée par acte authentique ou par acte sous seing privé enregistré dans le délai de 10 jours.

Il est ici précisé que cette faculté de substitution ne pourra plus être exercée après la réalisation des conditions suspensives stipulées aux présentes.

Pour le cas où le BENEFCIAIRE userait de sa faculté de substitution, les parties conviennent expressément que le tiers substitué pourra personnellement lever l'option, dans les conditions prévues aux présentes. Le PROMETTANT devra être averti de cette substitution, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant ou au plus tard le jour de la levée de l'option.

Par ailleurs, pour être valable, la substitution devra être constatée par écrit et comporter la reconnaissance de la part du BENEFCIAIRE que la substitution n'opère pas novation et ce dernier fera son affaire personnelle, avec le tiers substitué, du remboursement des sommes versées aux termes des présentes sans pouvoir réclamer de restitution au PROMETTANT.

## **OBLIGATIONS GENERALES DU PROMETTANT**

Le PROMETTANT oblige, par les présentes, solidairement et indivisiblement entre eux, ses héritiers et ayants cause, fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

Il s'interdit, à compter d'aujourd'hui, tout acte susceptible de porter atteinte au droit de propriété et aux conditions de jouissance promises au BENEFCIAIRE.

Il déclare jouir de toute sa capacité civile et avoir la libre disposition de l'immeuble.

Il s'oblige à fournir au notaire chargé de dresser l'acte de vente tous les documents qui lui seront demandés concernant son état civil, sa capacité et l'immeuble promis, notamment les titres de propriété, les polices d'assurances contre l'incendie et autres dommages, ainsi que les copies exécutoires ou les originaux des titres locatifs ou d'occupation, le cas échéant.

Il s'engage à rapporter les mainlevées et certificats de radiation de toutes les inscriptions qui seraient révélées par l'état à requérir sur la publication de la vente au service de la publicité foncière ou du Livre Foncier.

## **OBLIGATIONS DE GARDE ET D'ENTRETIEN DU PROMETTANT JUSQU'A L'ENTREE EN JOUISSANCE DU BENEFCIAIRE**

Spécialement entre la date de ce jour et la date de l'entrée en jouissance du BENEFCIAIRE, le PROMETTANT s'engage à maintenir l'immeuble et ses abords dans leur état actuel, à les entretenir raisonnablement, à faire réparer les dégâts éventuels survenus depuis la visite de l'immeuble et à conserver en parfait état de fonctionnement les différents éléments d'équipements, tels que chaudière, chauffe-eau, évier de cuisine, VMC...

Il s'engage plus particulièrement à faire procéder à la vidange de la fosse septique et au ramonage des conduits de cheminée si de tels équipements existent et à en justifier par la production des factures correspondantes pour le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Par ailleurs, le PROMETTANT s'engage à laisser dans l'immeuble, sans en changer la consistance, l'ensemble des biens ayant la nature d'immeuble par destination et notamment, sans que cette liste ne soit limitative et sous la réserve que ces biens existent :

- les portails, persiennes et volets, ainsi que leur motorisation,
- les portes et les poignées de porte,
- les éléments de placards (portes, planches, tiroirs, barres de penderie...),
- les moquettes, dessus de radiateurs et supports de tringles à rideaux scellés dans le mur,
- l'équipement sanitaire, l'équipement de chauffage et les convecteurs électriques,
- les abattants de WC,
- l'adoucisseur d'eau,
- les inserts de cheminées et les plaques scellées,
- les antennes de télévision,
- les plantes, fleurs, arbres, arbustes et rosiers, s'il existe un jardin privatif.

Enfin, le PROMETTANT devra laisser les fils électriques suffisamment longs et équipés de leurs douilles, laisser les lieux propres et vides de tous encombrants et relever les différents compteurs lors de la prise de possession.

Au surplus, le PROMETTANT s'engage à laisser visiter le bien par le BENEFICIAIRE le matin même du jour prévu pour la signature de l'acte authentique de vente.

Enfin, il est ici précisé que la remise des clés doit se faire le jour de la signature de la vente, et que toute remise anticipée des clés se ferait alors sous la seule responsabilité du PROMETTANT.

## **DECLARATIONS**

Le PROMETTANT déclare :

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

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

Qu'aucun arrêté de mise en sécurité, de traitement de l'insalubrité, de péril ou péril imminent ne lui a été notifié à ce jour.

Qu'il n'a reçu, à ce jour, aucune notification d'arrêté d'alignement, d'expropriation totale ou partielle de l'immeuble.

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

## **DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE**

Pour l'application de l'article R.4532-97 du Code du travail, le PROMETTANT déclare :

- que l'immeuble n'entre pas dans le champ d'application de la loi n° 93-1418 du 31 décembre 1993, et plus spécialement que sa construction n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L.4532-16 du Code du travail, comme ayant été construit dans le cadre d'une opération de bâtiment ou de génie civil entreprise par un particulier pour son usage personnel, celui de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants, conformément aux dispositions de l'article L.4532-7 du même code ;

- que le notaire l'a informé des sanctions pénales applicables en cas de manquements à la loi précitée et visées aux articles L.4744-2, L.4744-4 et L.4744-5 du Code du travail.

## **CHANGEMENT D'AFFECTATION**

Le BENEFICIAIRE reconnaît que le notaire rédacteur des présentes l'a informé des dispositions des articles L.631-7, L.631-7-1 A et suivants du Code de la construction et de l'habitation relatifs au changement d'usage et usages mixtes des locaux d'habitation ainsi que des conséquences pouvant résulter de l'inobservation de ces textes.

Ainsi, si le BENEFICIAIRE entend affecter directement ou indirectement tout ou partie du bien objet des présentes à un autre usage que l'habitation, il devra obtenir une autorisation préalable du maire de la commune.

Par ailleurs, il est ici précisé que :

- la location d'un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage sauf si ce local constitue la résidence principale du bailleur au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, savoir un logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du Code de la construction et de l'habitation et que la location de cette résidence principale n'excède pas 120 jours par an conformément à l'article 145 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi ELAN ;

- la notion de local professionnel telle qu'analysée par la Cour de cassation s'entend du local où s'exerce régulièrement une profession, que celle-ci soit civile ou commerciale et que le changement de nature de l'activité professionnelle n'entraîne pas changement d'affectation au sens de l'article L.631-7 susvisé.

### **FACULTE DE RETRACTATION**

Les dispositions de l'article L.271-1 alinéas 1 et 2 du Code de la construction et de l'habitation instituant une faculté de rétractation au profit du BENEFICIAIRE sont ci-après littéralement rapportées :

*"Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.*

*Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes".*

Par ailleurs, conformément à l'article D.271-6 du même code, sont ci-après littéralement rapportées les dispositions de l'article L.271-2 du Code de la construction et de l'habitation :

*"Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L.271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.*

*Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains*

*d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.*

*Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours.*

*Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus."*

Le BENEFCIAIRE déclare :

- avoir parfaite connaissance de ces dispositions,
- être spécialement informé qu'une copie des présentes lui sera notifiée par lettre recommandée électronique avec demande d'avis de réception électronique par les soins du notaire susnommé,
- et que le délai de dix jours ne commencera à courir qu'à compter du lendemain de la première présentation de ladite lettre, étant précisé que s'agissant d'un envoi par lettre recommandée électronique, le délai commencera à courir à compter du lendemain de la date d'envoi inscrite sur la preuve de dépôt et d'envoi.

Cette faculté de rétractation doit être exercée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.

Le BENEFCIAIRE déclare en outre avoir parfaite connaissance qu'une fois exercée cette faculté de rétractation, elle sera considérée comme définitive, quand bien même le délai de dix jours ne serait pas expiré.

A cet effet, et conformément aux dispositions du I de l'article L.100 du Code des postes et des communications électroniques, le bénéficiaire autorise expressément le notaire soussigné à lui notifier le présent acte par l'envoi d'une lettre recommandée par courrier électronique à l'adresse suivante indiquée ci-dessous qu'il affirme être son adresse personnelle.

Les notifications par lettre recommandée avec accusé de réception pourront être réceptionnées et signées indifféremment par l'un ou l'autre des époux bénéficiaires, qui se donnent respectivement pouvoir à cet effet.

L'acquéreur OU le bénéficiaire reconnaît être parfaitement informé que l'ordonnance n° 2020-427 du 15 avril 2020 a expressément exclu ce délai du champ d'application de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, et qu'en conséquence, ce délai de dix jours n'est susceptible d'aucune suspension ou interruption.

## **DROITS DE PREEMPTION**

Il est ici spécialement précisé que la présente convention engage les parties sous réserve du non-exercice d'un droit de préemption par leur titulaire.

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

Il est convenu qu'il en sera de même en cas de saisie par un titulaire de droit de préemption d'une juridiction aux fins de modification des conditions de la vente.

En cas d'exercice du droit de préemption par son titulaire à des conditions différentes de celles stipulées aux présentes, le promettant restera seul décisionnaire des suites à y donner, le bénéficiaire s'interdisant dans cette hypothèse d'élever une quelconque contestation contre ladite décision de préemption, et renonçant à se prévaloir de la présente promesse.

### **SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE**

Si pendant la durée de validité de la présente promesse, un sinistre affectait l'immeuble en faisant l'objet, notamment par incendie, dégât des eaux ou acte de vandalisme, et le rendant impropre à sa destination, le BENEFCIAIRE aura la possibilité de renoncer purement et simplement au bénéfice de ladite promesse. Dans ce cas, il se verra immédiatement remboursé de toute somme versée par lui, le cas échéant, à titre d'indemnité d'immobilisation, d'acompte, d'arrhes ou autre.

Il pourra néanmoins préférer se prévaloir du bénéfice des présentes qui seraient alors étendues tant à l'immeuble sinistré qu'aux indemnités susceptibles d'être allouées par toutes compagnies d'assurance sans limitation de sommes, fussent-elles même, en cas de destruction totale desdits biens, supérieures au prix convenu dans la présente promesse, le BENEFCIAIRE étant alors purement et simplement subrogé dans les droits et actions du PROMETTANT à l'égard desdites compagnies d'assurances.

### **DECES - DISSOLUTION**

En cas de décès du PROMETTANT ou, le cas échéant, de l'un d'entre eux, la présente promesse ne sera pas caduque et sera réalisée par ses héritiers ou ayants droit.

Il en sera de même en cas de dissolution anticipée volontaire du PROMETTANT personne morale.

En cas de décès du BENEFCIAIRE ou, le cas échéant, de l'un d'entre 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 des présentes sans indemnité.

Si le BENEFCIAIRE est une personne morale, ses associés auront la même faculté uniquement en cas de dissolution anticipée volontaire. Dans le cas contraire, la présente promesse sera caduque.

En cas de versement d'indemnité d'immobilisation, celui-ci sera purement et simplement restitué.

### **FORMALITES**



Le BENEFCIAIRE des présentes dispense expressément le notaire rédacteur des présentes de faire publier le présent acte au service de la publicité foncière compétent, se réservant toutefois la possibilité de faire procéder à cette formalité ultérieurement s'il le juge utile.

A cet effet, les parties donnent tous pouvoirs à tout clerc ou collaborateur de l'étude afin de dresser tout acte complémentaire éventuellement nécessaire à la publication des présentes au service de la publicité foncière.

### **PAIEMENT SUR ETAT**

Le droit d'enregistrement de 125,00 € sera payé sur état, le présent acte étant dispensé de la formalité de l'enregistrement conformément à l'article 60 de l'annexe IV du CGI.

### **RESILIATION AMIABLE**

Pour le cas où elles viendraient à résilier amiablement les présentes conventions, les parties s'engagent solidairement à rembourser le montant de tous les frais que les notaires susnommés auraient exposés pour l'obtention des renseignements nécessaires à la rédaction de l'acte de vente, le tout au titre des honoraires prévus aux articles L.444-1 du Code de commerce et annexe 4-9. - I. 4° du décret n° 2016-230 du 26 février 2016 relatif aux tarifs de certains professionnels du droit et au fonds interprofessionnel de l'accès au droit et à la justice.

### **DEMANDE DE PIECES**

Le PROMETTANT donne dès à présent mandat au notaire rédacteur et au notaire participant de réunir toutes les pièces administratives nécessaires à la régularisation de la vente promise et de procéder à toutes formalités (purge et droit de préemption, avertissement au syndic, etc.) sans attendre la réalisation des conditions suspensives convenues aux présentes.

Spécialement en ce qui concerne la réponse du titulaire du droit de préemption, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire participant.

Les frais engagés par le notaire rédacteur et par le notaire participant pour ces démarches seront supportés par le BENEFCIAIRE, que la vente se réalise ou non.

### **FRAIS**

Les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites, seront supportés par le BENEFCIAIRE qui s'oblige à leur paiement.

### **DOMICILE**

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

## **DECLARATION SUR L'ABSENCE DE PACTE DE PREFERENCE**

A titre d'information complémentaire, sont ici littéralement rappelées les dispositions de l'article 1123 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

*« Le pacte de préférence est le contrat par lequel une partie s'engage à proposer prioritairement à son bénéficiaire de traiter avec lui pour le cas où elle déciderait de contracter.*

*Lorsqu'un contrat est conclu avec un tiers en violation d'un pacte de préférence, le bénéficiaire peut obtenir la réparation du préjudice subi. Lorsque le tiers connaissait l'existence du pacte et l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir, ce dernier peut également agir en nullité ou demander au juge de le substituer au tiers dans le contrat conclu.*

*Le tiers peut demander par écrit au bénéficiaire de confirmer dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir.*

*L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec le tiers ou la nullité du contrat. »*

A ce sujet, le PROMETTANT déclare ne pas avoir consenti un tel pacte de préférence au bénéfice d'un tiers, antérieurement aux présentes, et pouvant faire obstacle à la présente opération.

## **ANNULATION DE TOUTES CONVENTIONS ANTERIEURES**

Les conventions résultant des présentes annulent et remplacent toutes autres ayant pu intervenir antérieurement entre les comparants sur les biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes. Il en est ainsi notamment des dispositions d'un précédent avant-contrat éventuellement en contradiction avec les présentes que les comparants déclarent désormais nulles et non avenues, seules celles résultant des présentes constituent la loi des parties.

## **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.

## **TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE**

A titre d'information préalable 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."*

Les parties déclarent en conséquence accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion du contrat, en ce compris, le cas échéant, le consentement à la comparution par visioconférence, leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail) aux adresses suivantes :

Monsieur Loïc HERLÉDAN : loicherledan@gmail.com

Madame Ludivine DEBAIGT : ldebaigt@gmail.com

Monsieur Henri LAPASSADE : lapassade.henri@orange.fr

Madame Valérie BOUYER : henrylapassade@aol.com

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

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

## **FORCE PROBANTE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'Office notarial a désigné un délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

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

## **CERTIFICATION D'IDENTITE**

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

**DONT ACTE** sur support électronique

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

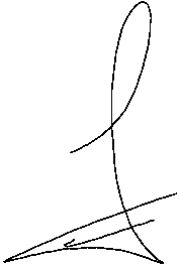
Monsieur Loïc HERLÉDAN  
Monsieur Loïc HERLÉDAN

Et à LANGUEUX, en l'étude de Maître BOUILLON Marion, en ce qui le concerne, et :

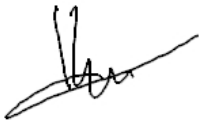
Monsieur Henri Amédée LAPASSADE  
Madame Valérie Nathalie Sylvie BOUYER  
soussigné.


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

Recueil de signature de Me KOPEC-BOUILLON MARION

<p><b>Mme BOUYER Valérie a signé</b> à QUESSOY le 14 juin 2022</p>	
<p><b>M. LAPASSADE Henri a signé</b> à QUESSOY le 14 juin 2022</p>	
<p><b>et le notaire Me KOPEC-BOUILLON MARION a signé</b> à LANGUEUX L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE QUATORZE JUIN</p>	

Recueil de signature à PAU CEDEX

<p>Monsieur Loïc HERLÉDAN en son nom personnel et représentant Ludivine DEBAIGT a signé le 14 juin 2022</p>	
---	--

<p>et le notaire Me BRIERE Yannik a signé L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX LE QUATORZE JUIN</p>	
---	--