

## **COMPROMIS DE VENTE DE BIENS IMMOBILIERS**

### **ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

#### **VENDEUR**

Monsieur Franck **DUPÉROIR**, peintre, et Madame Danielle **RIO**, retraitée, demeurant ensemble à LOURDES (65100), 10 , rue Capdangelle Nés savoir :

- Monsieur **DUPÉROIR** à SAINTES (17100), le 9 septembre 1963,
- Madame **RIO** à SAINT-JEAN-DE-LUZ (64500), le 17 mai 1959.

Mariés sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de LOURDES (65100), le 19 décembre 1987.

Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

Tous deux de nationalité française.

Ayant tous deux la qualité de « Résidents » au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés le « VENDEUR ».

Agissant solidairement entre eux.

#### **ACQUEREUR**

Monsieur Nicolo **la DELFA**, retraité, et Madame Filomena **LA BROZZO**, retraitée, demeurant ensemble à LOURDES (65100), 21 , rue de Langelles Appt n°3, Nés savoir :

- Monsieur **la DELFA** à VALGUARNERA CAROPEPE (ITALIE), le 30 septembre 1950,
- Madame **LA BROZZO** à PIAZZA ARMERINA (ITALIE), le 6 octobre 1956.

Mariés sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts

à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de MONTEGNEE le 11 septembre 1976.

Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

- Monsieur de nationalité italienne.

- Madame de nationalité italienne.

Ayant tous deux la qualité de « Résidents » au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés l'« ACQUEREUR ».

Agissant solidairement entre eux.

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- Monsieur Franck **DUPÉROIR** et Madame Danielle **RIO** sont ici présents.

- Monsieur Nicolo **la DELFA** et Madame Filomena **LA BROZZO** sont ici présents.

### **CAPACITE ET DECLARATION DES PARTIES**

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou le cas échéant par leurs représentants, que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées aux présentes.

L'ACQUEREUR déclare avoir visité le BIEN et avoir pu s'entourer de tous sachants afin d'en apprécier l'état, la consistance, l'environnement et le voisinage et ne pas avoir connaissance d'une précédente vente ou d'un précédent avant-contrat en cours d'exécution.

Le VENDEUR déclare :

- que le BIEN est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif ;

- n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat en cours d'exécution.

### **OBJET DU CONTRAT**

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

### **PROJET D'ACTE**

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

### **ABSENCE DE FACULTE DE CESSION ET DE SUBSTITUTION**

La présente vente étant consentie par le VENDEUR en considération de la personne de l'ACQUEREUR, celui-ci n'aura pas la possibilité de se substituer, à quelque titre que ce soit, une tierce personne dans le bénéfice de la présente vente ou d'en céder le bénéfice.

## DESIGNATION DES BIENS

### DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Dans l'ensemble immobilier en copropriété dénommé RESIDENCE CAPDANGELLE, situé sur la commune de LOURDES (65100), 10 , rue Capdangelle, destiné en totalité ou en partie à l'habitation, et immatriculé comme tel au registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires sous le numéro AC5-964-523.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

| Section                    | Numéro | Lieudit            | ha                  | a  | ca |
|----------------------------|--------|--------------------|---------------------|----|----|
| CP                         | 17     | 10 RUE CAPDANGELLE | 0                   | 16 | 82 |
| <b>Contenance Totale :</b> |        |                    | <b>0ha 16a 82ca</b> |    |    |

### DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS

#### **- LE LOT NUMERO DIX-SEPT (17) :**

La propriété exclusive de l'appartement n°17 de quatre pièces principales, situé au troisième étage à droite, escalier B.

Et les cinquante millièmes (50/1000 èmes) des parties communes générales.

#### **- LE LOT NUMERO TRENTE-TROIS (33) :**

La propriété exclusive d'un garage n°5 situé au rez-de-chaussée à gauche, escalier B.

Et les dix millièmes (10/1000èmes) des parties communes générales).

#### **- LE LOT NUMERO TRENTE-SEPT (37) :**

La propriété exclusive de la cave n°14, rattaché au lot 17, appartement 17, situé au rez-de-chaussée à gauche, escalier B.

Et les trois millièmes (3/1000 èmes) des parties communes générales.

Tels que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé, existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Ci-après dénommé le « BIEN ».

Le notaire rédacteur des présentes a établi la désignation qui précède, tant d'après les anciens titres de propriété que d'après les énonciations de toutes les parties, et avec la précision qu'aucune réserve n'a été faite sur cette désignation.

L'ACQUEREUR déclare dispenser le VENDEUR ainsi que le notaire rédacteur des présentes de faire plus ample désignation du BIEN et de ses éventuels éléments d'équipements, déclarant parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité dès avant ce jour.

### GARANTIE DE SUPERFICIE

VENDEUR et ACQUEREUR reconnaissent avoir été informés par le rédacteur des présentes des dispositions de l'article 46 de la Loi n° 65-557 du 10

juillet 1965 prévoyant :

- l'obligation de faire figurer l'indication de la superficie privative du local vendu dans tous les contrats et avant-contrats ayant pour objet la vente d'un bien immobilier soumis au régime de la copropriété ;

- ainsi que les sanctions encourues en cas, soit d'absence de cette superficie, soit d'erreur de plus de 5 % au détriment de l'ACQUEREUR.

Le VENDEUR déclare que la superficie privative du lot entrant dans le champ d'application de ces textes est : **101,16 m<sup>2</sup>**

Le mesurage a été effectué, en conformité avec les dispositions de l'article 4-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, par le cabinet AB DIAG ainsi qu'il résulte du certificat établi par lui le 19 août 2020, dont une copie est ci-annexée.

### **ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'ensemble immobilier dont dépend le BIEN a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître CANONNE notaire à LOURDES (65100), le 17 octobre 1962, dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de TARBES 2, le 20 novembre 1962, volume 3207 numéro 17. Par suite de la fusion des services de la publicité foncière TARBES 2 est devenu TARBES 1.

Ledit acte a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître CHALVIGNAC notaire à LOURDES (65100), le 11 août 1971 dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de TARBES 2, le 1er septembre 1971, volume 99 numéro 34.

Par suite de la fusion des services de la publicité foncière TARBES 2 est devenu TARBES 1.

### **ABSENCE DE MOBILIER**

Avec le présent BIEN ne seront vendus ni meubles ni objets mobiliers ni éléments de cuisine intégrée ou non, ainsi déclaré par les parties.

### **NATURE ET QUOTITES**

#### **NATURE ET QUOTITES DES DROITS VENDUS**

Le BIEN est vendu par Monsieur Monsieur Franck DUPEROIR, et Madame Danielle RIO, à concurrence de la totalité en pleine propriété.

#### **NATURE ET QUOTITES DES DROITS ACQUIS**

Le BIEN sera acquis, si la vente se réalise, par l'ACQUIREUR à concurrence de la totalité en pleine propriété.

### **EFFET RELATIF**

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître JARENO, notaire à LOURDES (65100), le 1er mars 2021 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES 1, le 11 mars 2021, volume 2021 P numéro 2588.

## **DESTINATION ET USAGE DU BIEN**

Le VENDEUR déclare que le BIEN est actuellement à usage d'habitation.  
L'ACQUEREUR déclare vouloir conserver le même usage.

## **CHANGEMENT ULTERIEUR DE DESTINATION NON PREVU AU REGLEMENT DE COPROPRIETE - AVERTISSEMENT**

L'ACQUEREUR déclare avoir été parfaitement informé, préalablement aux présentes, que l'affectation des biens objet des présentes prévue au règlement de copropriété de l'immeuble est à usage d'habitation.

Par suite, il reconnaît être averti que tout changement de destination non prévu au règlement de copropriété sera précédé de l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité requise et de l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire.

Le tout sans préjudice de l'applicabilité, le cas échéant, des dispositions de l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation.

## **PROPRIETE - JOUISSANCE**

### **PROPRIETE**

L'ACQUEREUR sera propriétaire du BIEN vendu le jour de la réitération des présentes par acte authentique.

### **JOUISSANCE**

Il en aura la jouissance à compter du jour de la réitération des présentes par acte authentique, par la prise de possession réelle et effective, le VENDEUR s'obligeant à rendre pour cette date le BIEN libre de toute location ou occupation, et à le débarrasser de tous encombrants s'il y a lieu.

## **SITUATION LOCATIVE**

Le VENDEUR déclare que le BIEN objet des présentes n'a jamais été loué de son chef à un locataire auquel il aurait donné un congé pour vendre.

## **PRIX ET PAIEMENT DU PRIX**

### **PRIX**

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de CENT QUARANTE-HUIT MILLE (148 000,00 €).

### **PAIEMENT DU PRIX**

Ce prix sera payable comptant en totalité le jour de la réitération des présentes par acte authentique, au moyen d'un virement bancaire à l'ordre du notaire rédacteur de l'acte, tel que prévu par le décret numéro 2013-232 du 20 mars 2013.

Les parties reconnaissent avoir été avisées par le notaire rédacteur des présentes des conséquences qui pourraient résulter d'un règlement entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR, en dehors de la comptabilité du notaire, de tout ou partie du prix de vente avant la signature de l'acte authentique de vente, au regard notamment de l'exercice d'un éventuel droit de préemption ou d'une situation hypothécaire qui ne permettrait pas de désintéresser tous les créanciers

hypothécaires du VENDEUR.

### **NEGOCIATION**

Les parties déclarent que les présentes ont été négociées par ABAFIM IMMOBILIER - MOSCHET Sylvie, 16, avenue de la Marne, à TARBES (65000), titulaire d'un mandat de vente donné par le VENDEUR,

Le VENDEUR qui en aura seul la charge, s'oblige à verser une rémunération toutes taxes comprises de TREIZE MILLE (13 000,00 €).

Cette somme ne sera exigible qu'au jour de la régularisation de l'acte authentique de vente.

### **PLAN DE FINANCEMENT**

#### **COUT TOTAL DE L'OPERATION**

Le coût total de l'opération objet des présentes est détaillé ci-dessous :

- rappel du prix : 148 000,00 €
- montant des frais prévisionnels de l'acte de vente : 12 100,00 €
- montant des frais prévisionnels du prêt : Pour mémoire

**Total égal 160 100,00 €**

**L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé du caractère prévisionnel des frais indiqués ci-dessus.**

#### **FINANCEMENT DE L'OPERATION**

L'ACQUEREUR déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la présente opération au moyen :

- d'un ou plusieurs prêt(s), à concurrence de : 40 100,00 €
- de ses deniers personnels ou assimilés, à concurrence de : 120 000,00 €

**Total égal 160 100,00 €**

### **DECLARATIONS FISCALES**

#### **INFORMATION DU VENDEUR SUR LA TAXATION DES PLUS-VALUES**

Le notaire rédacteur des présentes a spécialement averti le VENDEUR des dispositions légales relatives aux plus-values immobilières des particuliers.

Il lui a notamment indiqué que la plus-value éventuelle sera déclarée et liquidée simultanément à la signature de l'acte définitif de vente et déposés en même temps que l'acte de vente au service de la publicité foncière avec le montant de l'impôt.

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

Néanmoins, le BIEN objet des présentes, constituant la résidence principale du VENDEUR, la présente vente est exonérée de cet impôt.

Et le VENDEUR déclare qu'il n'entend pas remployer le prix dans le rachat de sa résidence principale.

### **REGIME FISCAL**

Pour la perception des droits, le VENDEUR déclare :

- ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- que le BIEN vendu est achevé depuis plus de cinq (5) ans.

En conséquence, la présente mutation, si elle se réalise, n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, mais est soumise à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts.

### **INFORMATION - MODIFICATION DU REGIME FISCAL**

Le notaire ne garantit pas l'application du régime fiscal en vigueur au jour de la signature des présentes, une modification du régime fiscal pouvant intervenir entre le jour de la signature des présentes et celui de la vente.

### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

Comme conditions déterminantes, sans lesquelles l'ACQUEREUR n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

### **CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES LES PARTIES NE PEUVENT RENONCER**

#### **PURGE DES DROITS DE PREEMPTION OU PREFERENCE**

Que ne puisse être exercé sur le BIEN, aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles.

Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le VENDEUR s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge à la personne ou administration intéressée. A cet effet tous pouvoirs sont donnés au notaire chargé de représenter le VENDEUR, en vue de procéder à toutes notifications.

En cas d'exercice du droit de préemption, les présentes seront caduques de plein droit et le VENDEUR délié de toute obligation à l'égard de l'ACQUEREUR auquel devra être restitué le dépôt de garantie ou l'indemnité d'immobilisation dans le délai maximum de dix jours calendaires de la réception de la notification de préemption.

Pour la réponse du titulaire de ce droit de préemption ou de son éventuel substitué, élection de domicile est spécialement effectuée en l'office du mandataire.

### **CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL L'ACQUEREUR PEUT RENONCER**

#### **CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET**

Que l'ACQUEREUR obtienne une ou plusieurs offres définitives de prêts bancaires, pouvant être contractées par ce dernier auprès de tout établissement ou courtier de son choix, répondant aux caractéristiques suivantes :

- montant global maximum du ou des prêts envisagés : QUARANTE MILLE CENT EUROS (40 100,00 €) ;
- durée maximale de remboursement : 10 ans ;
- taux d'intérêt maximal hors frais de dossier, d'assurance et de garanties :

2,20% ;

- garantie : une sûreté réelle portant sur le BIEN ou le cautionnement d'un établissement financier, à l'exclusion de toute garantie personnelle devant émaner de personnes physiques (sauf garanties personnelles devant être consenties par les associés et gérants de la société qui se porterait acquéreur).

L'obtention du ou des prêts devra, pour réaliser la condition suspensive, intervenir **au plus tard le 19 septembre 2022** et selon les modalités ci-après définies.

L'obtention d'une offre de prêt à un taux ou un montant inférieur ou égal au taux ou au montant fixé ci-dessus ne fera pas défaillir la condition qui sera considérée comme réalisée.

### **Obligations de l'ACQUEREUR**

L'ACQUEREUR s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention de son financement dans les meilleurs délais, et notamment à déposer le dossier d'emprunt dans un délai raisonnable.

Toutefois, le VENDEUR ne pourra pas se prévaloir du non-respect de cette obligation pour invoquer la caducité des présentes.

L'ACQUEREUR devra suivre l'instruction de son dossier, fournir sans retard tous renseignements et documents qui pourront lui être demandés et de manière générale tout mettre en œuvre pour qu'aboutisse la demande de prêt, dans le délai de la présente condition suspensive.

L'ACQUEREUR est informé :

- que la condition serait considérée comme réalisée en application de l'article 1304-3 du Code civil si, par sa faute ou sa négligence, il en empêchait sa réalisation ou provoquait sa défaillance ;

- que le fait de demander un prêt à des conditions différentes de celles prévues ci-dessus peut entraîner l'application de cette sanction à son encontre.

Etant précisé, que :

- l'obtention d'une offre de prêt à un taux supérieur au maximum fixé aux présentes fera défaillir la condition ;

- l'obtention d'une offre de prêt à un taux inférieur ou égal au minimum fixé aux présentes ne fera pas défaillir la condition qui sera considérée comme réalisée.

L'ACQUEREUR devra justifier à son notaire et au VENDEUR, dans les huit jours de leur remise ou de leur réception, l'attestation de demandes de prêt, l'offre de prêt à lui faite ou le refus opposé à sa demande de prêt. En outre, il s'oblige à adresser à son notaire copie de ces documents.

**L'ACQUEREUR devra justifier de deux attestations de refus de prêt.**

Faute par l'ACQUEREUR d'avoir informé son notaire et le VENDEUR dans le délai de la condition suspensive, les présentes seront considérées comme caduques, une semaine après la réception par l'ACQUEREUR d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée par le VENDEUR d'avoir à justifier de l'obtention du ou des prêts, demeurée infructueuse.

## **AUTRES CONDITIONS SUSPENSIVES**

### **URBANISME**

La présente convention est soumise à la condition suspensive que le certificat ou la note de renseignements d'urbanisme et le certificat d'alignement et de voirie ne révèlent pas l'existence d'une servitude susceptible de rendre LE BIEN impropre à la destination que L'ACQUEREUR envisage de lui donner.

### **DROITS DE PREEMPTION OU DE PREFERENCE**

La présente convention est soumise à la condition suspensive de la purge de tout droit de préemption ou de préférence éventuels.

A cet effet tous pouvoirs sont donnés au notaire chargé de la vente en vue de procéder à toutes notifications.

### **DROITS REELS - HYPOTHEQUES**

Le présent avant contrat est consenti également sous la condition que l'état hypothécaire afférent à ce BIEN :

- ne révèle pas l'existence d'inscription pour un montant supérieur au prix de vente ou d'une publication de commandement de saisie.
- ne révèle pas l'existence d'autres droits réels que ceux éventuellement ci-dessus énoncés faisant obstacle à la libre disposition du BIEN ou susceptible d'en diminuer sensiblement la valeur.

### **CASIER JUDICIAIRE**

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention, via l'Association pour le développement du service notarial (ADSN), d'une réponse négative sur le bulletin n° 2 (B2) extrait du casier judiciaire de l'ACQUEREUR, conformément aux dispositions du I de l'article L.551-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Ce bulletin ne devra révéler aucune condamnation définitive à la peine d'interdiction d'achat, sous peine de nullité des présentes aux seuls torts de l'ACQUEREUR.

Dans le cas d'une réponse positive, l'acte de vente réitérant les présentes pourrait toutefois être signé si l'ACQUEREUR atteste, dans l'acte de vente lui-même, que le BIEN est destiné à son occupation personnelle. Dans ce cas, l'acte de vente et l'attestation requise au II de l'article L.551-1 susvisé seront notifiés à l'administration fiscale par le notaire instrumentaire de l'acte.

## **SORT DE L'AVANT-CONTRAT**

### **EN CAS DE NON-REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES**

Le notaire rédacteur rappelle l'article 1304-4 du Code civil : « Une partie est libre de renoncer à la condition stipulée dans son intérêt exclusif, tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. »

Toutefois, les parties conviennent qu'en cas de non-réalisation ou de défaillance de l'une des conditions suspensives prévue dans l'intérêt de

L'ACQUEREUR, ce dernier, pourra renoncer à s'en prévaloir.

Le présent avant-contrat ne sera alors pas considéré comme anéanti.

L'ACQUEREUR devra informer le VENDEUR de sa décision de se prévaloir ou de renoncer à la condition suspensive non accomplie ou défaillie dans les plus brefs délais.

En tout état de cause, la renonciation à une condition suspensive non accomplie ou défaillie ne pourra entraîner une prorogation du délai dans lequel devra être réalisé l'acte authentique de vente.

### **ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE**

D'un commun accord entre les parties, il ne sera versé aucun dépôt de garantie. A cet égard, LE VENDEUR déclare avoir été informé par le notaire rédacteur des présentes, qu'en cas de non réalisation de l'acte de vente du fait de L'ACQUEREUR, le paiement d'une éventuelle clause pénale ne pourrait être assuré et qu'il aurait alors à engager une procédure pour obtenir le dédommagement auquel il aurait droit en vertu des présentes ; ceci déclaré, LE VENDEUR déclare vouloir continuer à n'exiger aucun dépôt de garantie.

### **CLAUSE PENALE**

Au cas où l'une quelconque des parties, après que toutes les conditions suspensives soient réalisées et après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie **la somme de quatorze mille huit cents euros (14 800,00 €)** à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code civil.

Il est précisé que la présente clause ne peut être assimilée à une stipulation d'arrhes et n'emporte pas novation. Ainsi chacune des parties aura la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

### **OBLIGATIONS INCOMBANT AU VENDEUR JUSQU'AU JOUR DE L'ENTREE EN JOUISSANCE**

A compter des présentes et jusqu'au jour de l'entrée en jouissance, LE BIEN vendu restera sous la garde et la possession du VENDEUR.

Ce dernier s'obligeant à gérer LE BIEN vendu raisonnablement. En conséquence, il s'interdit d'aliéner même partiellement ce BIEN, de l'hypothéquer, de le grever de charges réelles et perpétuelles, de consentir des droits personnels sur LE BIEN et plus généralement de faire des actes susceptibles d'en changer la destination, l'usage ou la nature ou susceptible d'en déprécier la valeur.

De même, LE VENDEUR s'interdit de démonter tous les éléments ayant la qualification d'immeuble par destination, notamment et sans que cette liste soit

exhaustive et dans l'hypothèse où ces biens ci-après désignés existent :

- les glaces scellées dans les murs ;
- les cheminées et leurs inserts ;
- les radiateurs ;
- la robinetterie, les sanitaires ( lavabo, baignoire, wc) ;
- les revêtements de sol, douilles électriques ;
- ainsi que les portes et leurs poignées.

De plus, LE VENDEUR s'engage jusqu'au jour de l'entrée en jouissance :

- à n'apporter aucune modification dans LE BIEN vendu par rapport à son état actuel ;
- et à maintenir LE BIEN assuré jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente.

Le notaire rappelle aux parties l'importance de visiter à nouveau les lieux préalablement à la signature de la vente par acte authentique afin de constater l'absence de modifications apportées au BIEN et de vérifier qu'il est complètement libre de tout encombrants, et ce dans toutes les pièces et dans tous les éventuels locaux annexes ou extérieurs.

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

### **CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

La vente aura lieu sous les charges et conditions suivantes :

#### **ETAT DU BIEN**

L'ACQUEREUR devra prendre LE BIEN dans l'état dans lequel il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'il l'a vu et visité, sans recours contre LE VENDEUR pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état de la ou des constructions, du sol ou du sous-sol, vices mêmes cachés, erreur dans la désignation, le cadastre ou la contenance cadastrale, toute différence, excédât-elle un vingtième devant faire son profit ou sa perte, et plus généralement pour quelque cause que ce soit, LE VENDEUR s'interdit d'apporter, à compter de ce jour, des modifications matérielles ou juridiques au BIEN vendu.

Toutefois, afin de respecter les dispositions de l'article 1626 du Code civil, LE VENDEUR garantira L'ACQUEREUR contre tous risques d'évictions, à l'exception des éventuelles charges déclarées aux présentes.

#### **SERVITUDES**

L'ACQUEREUR devra supporter les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever ce bien, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre LE VENDEUR qui déclare qu'il n'existe à sa connaissance aucune servitude sur ce BIEN à l'exception de celle pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, des titres de propriété, du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs, de l'urbanisme, de la loi ou de celle éventuellement relatée aux présentes et qu'il n'en a créée aucune.

En cas de réalisation de la vente, L'ACQUEREUR se trouvera subrogé dans

les droits et obligations du VENDEUR pouvant résulter de ces servitudes.

### **CONTRAT D'ASSURANCE**

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de toutes polices d'assurances souscrites par LE VENDEUR.

### **ABONNEMENTS**

L'ACQUEREUR fait son affaire personnelle à compter du jour de l'entrée en jouissance de tous abonnements existants et déclare avoir reçu du VENDEUR toutes informations sur le contrat de distribution d'électricité.

Le VENDEUR s'interdit de changer de fournisseur jusqu'à la signature de l'acte de vente.

### **IMPOTS ET TAXES**

L'ACQUEREUR devra acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales auxquelles ce BIEN pourra être assujéti.

En ce qui concerne la taxe foncière de l'année courante, il est convenu qu'il sera procédé entre les parties, le jour de la vente par acte authentique, au décompte jour pour jour de leur quote-part respective en tenant compte de la date d'entrée en jouissance, sur la base du dernier avis d'imposition.

## **RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU**

### **SITUATION ADMINISTRATIVE**

LE VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, LE BIEN ne fait pas l'objet d'une procédure tendant à son expropriation totale ou partielle ou à sa réquisition, et qu'il n'est pas frappé par un arrêté de péril.

### **RENSEIGNEMENTS HYPOTHECAIRES**

LE VENDEUR s'oblige à céder LE BIEN libre de toute inscription, transcription, publication, privilège ou mention de nature à empêcher le transfert de son droit de propriété.

### **DIAGNOSTIC TECHNIQUE**

Conformément aux dispositions de l'article L.271-4. I du Code de la construction et de l'habitation, le VENDEUR a fourni à L'ACQUEREUR, qui le reconnaît, un diagnostic technique comprenant les documents relatés ci-après.

Ces documents ont été établis par un technicien répondant aux critères de compétence prévus par la loi, ainsi qu'il résulte de l'attestation, dont une copie est ci-annexée.

Les parties conviennent que le prix de la présente vente a été fixé en prenant en considération les conclusions de ce diagnostic technique.

Le notaire rappelle que le défaut de production d'un diagnostic obligatoire,

ne permet pas au VENDEUR de s'exonérer de la garantie des vices cachés.

### **LUTTE CONTRE LE SATURNISME**

LE VENDEUR déclare que LE BIEN a été construit après le 1er janvier 1949 et n'est donc pas concerné par les dispositions de l'article L.1334-5 du Code de la santé publique.

LE VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, aucun occupant du BIEN n'a été atteint de saturnisme. Il déclare en outre n'avoir reçu aucune notification de la part du préfet tendant à l'établissement d'un constat en vue de déterminer si LE BIEN présente un risque d'accessibilité ou d'exposition au plomb pour ses occupants.

### **SUR LA REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE**

LE VENDEUR déclare que :

- LE BIEN entre dans le champ d'application des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique ;

En ce qui concerne les parties privatives :

- que les recherches entreprises dans les parties privatives **ont révélé la présence d'amiante**, ainsi qu'il résulte d'un diagnostic établi par Le cabinet AB DIAGNOSTICS, le 19 août 2020 demeuré ci-annexé.

Etant ici observé que l'opérateur de repérage dispose d'une certification avec mention, dont copie du certificat de compétence est demeurée ci-annexée.

En ce qui concerne les parties communes :

- les recherches effectuées dans les parties communes ont révélé la présence d'amiante, ainsi qu'il résulte d'un constat établi par le cabinet MAISON DU DIAG, le 13 octobre 2017 demeuré ci-annexé.

- le dossier technique amiante et la fiche récapitulative de ce dossier devant être établis au plus tard le 31 décembre 2005, n'ont pas encore été constitués.

### **REGLEMENTATION SUR LES TERMITES**

- En ce qui concerne les parties privatives :

LE VENDEUR déclare que LE BIEN présentement vendu est situé dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée.

En application de l'article L 133-6 du Code de la construction et de l'habitation un état relatif à la présence de termites établi par le cabinet AB DIAGNOSTICS, le 7 juillet 2022, soit depuis moins de six mois, ne révélant la présence d'aucun termite dans l'immeuble, est demeuré ci-annexé.

Le notaire rappelle au VENDEUR qu'il ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés que si l'état relatif à la présence de termites a moins de six mois au jour de la signature de l'acte authentique de vente. LE VENDEUR s'engage donc à renouveler cet état si besoin en est pour le jour de la signature de la réitération des présentes par acte authentique.

- En ce qui concerne les parties communes :

LE VENDEUR ignore si le syndicat des copropriétaires a fait établir un état

de recherche de la présence de termites pour les parties communes.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle sans recours contre LE VENDEUR

### **REGLEMENTATION RELATIVE A LA MERULE**

LE VENDEUR déclare qu'à ce jour LE BIEN vendu n'est pas inclus dans une zone de présence de risque de mэрule au sens de l'article L.133-8 du Code de la construction et de l'habitation et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tel champignon dans LE BIEN vendu.

Il est ici précisé que si un arrêté préfectoral déclare la zone de situation du BIEN vendu comme étant susceptible d'être contaminé par la mэрule avant la date de signature de l'acte authentique, LE VENDEUR sera tenu de rapporter préalablement à la signature de l'acte authentique, une information ne révélant la présence d'aucune mэрule dans LE BIEN vendu.

### **CONTROLE PREALABLE DE L'INSTALLATION FIXE DE GAZ**

Le VENDEUR déclare que LE BIEN vendu est équipé d'une installation fixe de gaz de plus de quinze ans.

En conséquence, la présente vente entrant dans le champ d'application de l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation, il a été établi un diagnostic de cette installation par le cabinet AB DIAGNOSTICS, le 19 août 2020, soit depuis moins de trois ans, demeuré ci-annexé.

**Il résulte de ce diagnostic que l'installation est non conforme, et comporte des anomalies de type A1, A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais.**

### **ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS**

LE VENDEUR déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, que :

#### **Risques naturels**

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN est concernée par un plan de prévention des risques naturels approuvé le 14 juin 2005, le ou les risques naturels pris en compte sont : inondations.

Mais LE BIEN est situé hors du périmètre d'exposition délimité par ce plan ainsi qu'il résulte de la copie du dossier communal d'information et de la carte du diagnostic concernant LE BIEN demeurées ci-annexées.

- LE BIEN ne fait pas l'objet de prescriptions de travaux.

#### **Risques miniers**

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques miniers.

#### **Risques technologiques**

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques.

#### **Radon**

- LE BIEN est situé dans une commune définie par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français comme à potentiel radon, classée en Zone 1 conformément aux dispositions de l'article

R.1333-29 du Code de la santé publique.

**Information relative à la pollution des sols**

- LE BIEN ne se situe pas en secteur d'information sur les sols (SIS).

**Zone de sismicité**

- LE BIEN se situe en zone de sismicité moyenne (4). En conséquence il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

**Sinistre**

- LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques, pour lesquels il a fait une déclaration de sinistre auprès de sa compagnie d'assurance.

Un état des "Risques et Pollutions" en date du 20 août 2020, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé.

**DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

LE VENDEUR déclare que LE BIEN entre dans le champ d'application des articles R.134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et qu'il a fait établir un diagnostic de performance énergétique par le cabinet AB DIAGNOSTICS le 19 août 2020 demeuré ci-annexé.

Il en résulte ce qui suit :

Consommations énergétiques : 260 kwhep/m<sup>2</sup>.an (classe E ).

Émissions de gaz à effet de serre : 44 kgeqco<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an (classe E ).

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé que, selon l'article L.271-4, II du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

**ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE**

Le VENDEUR déclare que LE BIEN vendu est équipé d'une installation électrique de plus de quinze ans.

En conséquence, il a été établi un diagnostic de cette installation par le cabinet AB DIAGNOSTICS, le 19 août 2020, soit depuis moins de trois ans, révélant une ou plusieurs anomalies, savoir :

*"L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent".*

Un exemplaire de ce diagnostic est demeuré ci-annexé et L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle des prescriptions qu'il contient.

**RACCORDEMENT AU RESEAU D'ASSAINISSEMENT**

LE VENDEUR déclare que LE BIEN objet des présentes est desservi par un réseau d'assainissement collectif et qu'il est relié à ce réseau.

LE VENDEUR déclare que le réseau d'assainissement utilisé n'a fait l'objet d'aucun contrôle de conformité, mais il déclare que l'installation est en bon état de fonctionnement.

L'ACQUEREUR déclare prendre acte de cette situation et vouloir en faire

son affaire personnelle sans aucun recours contre quiconque.

### **NUISANCES SONORES**

LE VENDEUR déclare que l'IMMEUBLE n'entre dans le champ d'application de l'article L. 112-11 du Code de l'urbanisme, en effet celui-ci n'est pas situé dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodrômes.

### **INFORMATION DE L'ACQUEREUR EN CAS D'ANOMALIE**

L'ACQUEREUR déclare ici avoir pris connaissance des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés, et il déclare avoir été informé par le notaire rédacteur des présentes, préalablement à la signature des présentes, notamment :

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

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

#### **Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :**

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

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

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

### **INFORMATION DU NOUVEAU PROPRIETAIRE AU TITRE DES DIAGNOSTICS**

Le notaire rédacteur des présentes informe L'ACQUEREUR que, dans l'hypothèse où il envisagerait de louer LE BIEN, il devra fournir au locataire le dossier de diagnostic technique prévu par l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989 et les différents décrets subséquents.

Pour ce faire, il est rappelé que les diagnostics dressés à l'occasion des présentes peuvent valablement être utilisés pour la signature du bail d'habitation à

condition qu'ils soient toujours en cours de validité au jour de la signature du bail.

**OBLIGATION D'INSTALLATION DE DETECTEURS DE FUMEE  
DANS TOUS LES LIEUX D'HABITATION**

Le notaire rédacteur rappelle que, depuis le 8 mars 2015, tout propriétaire d'un local d'habitation a l'obligation d'installer des détecteurs de fumée normalisés.

LE VENDEUR déclare que le bien n'est pas équipé d'un détecteur de fumée.

LE VENDEUR reconnaît avoir été averti par le notaire que l'obligation d'équipement de l'habitation incombe au propriétaire.

**RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LA  
COPROPRIETE - CONVENTIONS**

**SYNDIC DE L'IMMEUBLE**

Le syndic actuel de l'immeuble est : FONCIA, situé à PAU (64000), 5, rue des Tiredous.

**INFORMATION DE L'ACQUEREUR DE LOTS DE  
COPROPRIETE (LOI ALUR)**

LE VENDEUR déclare que le BIEN objet des présentes dépend d'un immeuble à usage total ou partiel d'habitation.

La présente mutation entre donc dans le champ d'application des dispositions de l'article L.721-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément à ces dispositions LE VENDEUR a remis à L'ACQUEREUR, les documents suivants :

**Documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :**

- La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que leurs éventuels modificatifs publiés ;
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années ;

**Informations financières :**

**Au titre des deux exercices comptables précédant la vente :**

- le montant des charges courantes du budget prévisionnel ;
- le montant des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur ;

**Pour les syndicats comportant dix lots et plus et dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est supérieur à 15.000 Euros :**

- le montant des sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur ;
- l'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;

**Pour les syndicats des copropriétaires disposant d'un fonds de travaux :**

- le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal objet des présentes ;
- le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire

vendeur au titre de son lot.

L'ensemble de ces documents est à jour des informations soumises à la dernière assemblée générale annuelle chargée d'approuver les comptes.

LE VENDEUR déclare :

- Que le montant des charges impayées au sein du syndicat s'élève à la somme de 5 233,62 eur
- Que la dette du syndicat des copropriétaires vis-à-vis des fournisseurs s'élève à la somme de 2 930,10 eur,
- Que le montant du fonds de travaux rattaché au BIEN s'élève à la somme de 22,01 eur,
- Que sa dernière cotisation à ce fonds s'élève à la somme de 8,04 eu
- Que le fonds de roulement s'élève à la somme de TROIS CENT VINGT EUROS TRENTE-CINQ CENTIMES ( 320,35 € )
- Que L'ACQUEREUR devra le fonds de roulement, le fonds de travaux et le prorata de charges.

**Autre(s) document(s) remis :**

- Le carnet d'entretien de l'immeuble établi par le syndic ;

**Modalités de remise des documents :**

L'ensemble de ces documents est ci-annexé.

**REPARTITION LEGALE DES CHARGES DE COPROPRIETE**

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des articles 6-2 et 6-3 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

Le notaire rédacteur des présentes rappelle que la répartition légale des charges de copropriété entre LE VENDEUR et L'ACQUEREUR est la suivante :

- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au VENDEUR ;
- le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, VENDEUR ou ACQUEREUR, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;
- le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Les parties peuvent toutefois convenir d'une répartition différente. Mais leur convention n'aura d'effet qu'entre elles et ne pourra être opposable au syndic.

**REPARTITION CONVENTIONNELLE DES CHARGES DE COPROPRIETE**

Les parties entendent déroger aux dispositions légales sur les points suivants :

**S'AGISSANT DES CHARGES**

LE VENDEUR devra régler au syndic le jour de la vente les sommes exigibles au titre du budget prévisionnel. Il donne dès à présent mandat au notaire

chargé de la notification de la vente au syndic de payer ces sommes au syndic.

L'ACQUEREUR remboursera au VENDEUR, au prorata temporis de jouissance, les sommes exigibles au titre du budget prévisionnel payées par LE VENDEUR.

Ce remboursement aura lieu, forfaitairement et à titre définitif, le jour de la signature de l'acte de vente. Par conséquent, il ne sera établi aucun compte de régularisation entre VENDEUR et ACQUEREUR lors de l'apurement des comptes du syndic par l'assemblée générale statuant sur l'exercice, ladite régularisation faisant la perte ou le profit du VENDEUR ou de L'ACQUEREUR.

### **S'AGISSANT DES TRAVAUX**

Le VENDEUR prendra en charge les travaux votés antérieurement aux présentes, qu'ils soient exécutés ou non et que le montant soit exigible ou non.

L'ACQUEREUR prendra en charge les travaux qui viendraient à être décidés depuis la date de signature des présentes, dès lors que le VENDEUR aura mis l'ACQUEREUR en mesure d'assister à l'assemblée des copropriétaires en lui adressant, sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la copie de la convocation à cette assemblée, l'ordre du jour et un pouvoir dûment signé à l'effet de prendre part au vote sans aucune restriction. A défaut, ces travaux resteront à la charge définitive du VENDEUR.

Le VENDEUR remettra à l'ACQUEREUR, le jour de la vente, le montant des travaux lui incombant mais non encore exigible et l'ACQUEREUR devra répondre des futurs appels de fonds, quel que soit leur montant et sans recours contre le VENDEUR.

### **CARACTERE FORFAITAIRE DES COMPTES SUR PROVISIONS ET TRAVAUX**

Les comptes et remboursements ci-dessus auront lieu à titre forfaitaire et définitif. Il ne sera donc procédé à aucune régularisation entre VENDEUR et ACQUEREUR lors de l'apurement des comptes sauf pour les travaux votés et non révélés par l'état daté, qui resteront à la charge du VENDEUR.

### **AVANCE DE TRESORERIE**

L'ACQUEREUR s'oblige à rembourser au VENDEUR, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, le montant de toute avance de trésorerie versée par LE VENDEUR dans les livres du syndicat des copropriétaires, sauf précision contraire du syndic.

### **FONDS DE TRAVAUX**

LE VENDEUR déclare qu'il existe un fonds de travaux constitué pour assurer le maintien en bon état des parties communes de l'immeuble dont dépend le BIEN.

Le notaire rédacteur des présentes rappelle que, conformément à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat des copropriétaires à

l'occasion de la cession d'un lot.

### **PROCEDURE EN COURS - ABSENCE**

LE VENDEUR déclare à sa connaissance qu'il n'existe aucune procédure en cours, le mettant en cause, ou mettant en cause le syndicat et des copropriétaires ou des tiers.

Toutefois s'il existe de telles procédures au jour de la signature de l'acte authentique de vente, L'ACQUEREUR sera subrogé dans tous les droits et obligations du VENDEUR à l'issue desdites procédures.

### **SITUATION DU VENDEUR VIS-A-VIS DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

LE VENDEUR déclare :

- qu'il est à jour dans le paiement des charges et travaux à l'égard du syndicat des copropriétaires ;
- qu'il n'a pas effectué dans LE BIEN objet des présentes, de travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes, qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires ;
- qu'il n'a pas irrégulièrement modifié la consistante du BIEN vendu par une annexion ou une utilisation privative de parties communes.

### **INFORMATION DU SYNDIC SUR LE FUTUR ACQUEREUR**

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé que le notaire chargé d'établir l'acte de vente doit notifier au syndic le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

Dans un délai d'un mois, le syndic délivrera au notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant :

Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation.

Soit si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.

Si le copropriétaire (futur acquéreur) n'est pas à jour de ses charges, le notaire notifiera aux parties l'impossibilité de conclure la vente, sauf pour l'acquéreur de s'acquitter de sa dette vis-à-vis du syndicat dans les trente jours de la notification et d'en justifier.

Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, il ne sera pas possible de réitérer la vente par acte authentique aux torts de L'ACQUEREUR.

L'ACQUEREUR déclare ne pas être dans une situation rendant impossible

la conclusion de la vente.

## **RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ENVIRONNEMENT**

### **CONSULTATION DES BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Il a été procédé aux consultations suivantes :

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

Une copie des résultats de ces consultations est ci-annexée.

## **RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU**

### **INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION, AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS**

#### **CONSTRUCTION**

LE VENDEUR déclare :

- que la construction du BIEN objet des présentes a été achevée depuis plus de dix ans ;
  - qu'il n'a réalisé depuis son acquisition ou au cours des dix années qui précèdent, aucun travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L.241-1 et L.242-1 du Code des assurances, **à l'exception :**
- \* réfection de l'installation électrique, par le vendeur lui-même.**

**En conséquence, le VENDEUR est soumis aux obligations résultant des dispositions du Code des assurances relatives à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.**

#### **AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT**

LE VENDEUR déclare qu'il n'a pas conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur LE BIEN objet des présentes.

#### **CONTRAT D'AFFICHAGE**

LE VENDEUR déclare qu'il n'a consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre LE BIEN objet des présentes.

### **INFORMATION RELATIVE A LA REGLEMENTATION DES CHAUDIERES**

Le notaire rédacteur des présentes a attiré l'attention de L'ACQUEREUR sur les dispositions des articles R. 224-41-4 à R. 224-41-9 du Code de l'environnement relatifs à l'entretien annuel des chaudières dont la puissance

nominale est comprise entre 4 et 400 kW.

Cet entretien est effectué à l'initiative du propriétaire ou du syndicat des propriétaires du BIEN et doit faire l'objet d'une attestation d'entretien.

A cet égard, LE VENDEUR déclare qu'il existe actuellement un contrat d'entretien avec l'entreprise ENGIE.

Le VENDEUR s'engage à remettre le justificatif de l'entretien réalisée en 2022.

Le VENDEUR s'engage à résilier ledit contrat préalablement à la réitération des présentes par acte authentique.

L'ACQUEREUR se déclare parfaitement informé de cette situation et entend en faire son affaire personnelle.

### **DEVOIR DE CONFIDENTIALITE**

Il résulte de l'article 1112-2 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

*« Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun. »*

### **SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU CONTRAT**

Si pendant la validité des présentes, LE BIEN était l'objet d'un sinistre rendant ce dernier impropre à sa destination, L'ACQUEREUR aurait alors la possibilité :

- soit de renoncer purement et simplement à la réalisation authentique des présentes et il se fera alors restituer toutes les sommes éventuellement avancées par lui ;

- soit de poursuivre la réalisation des présentes en se faisant verser toutes les indemnités éventuellement versées par la ou les compagnies d'assurances. LE VENDEUR entendant que dans cette hypothèse L'ACQUEREUR soit purement et simplement subrogé dans tous ses droits à l'égard des compagnies d'assurances.

### **MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DU COMPROMIS**

#### **DELAI ET CONDITIONS DE REALISATION**

Les présentes seront régularisées par les parties aux termes d'un acte de vente à recevoir par Maître Fabien JARENO notaire rédacteur des présentes, choisi d'un commun accord par les parties.

La signature de cet acte de vente ne pourra avoir lieu, que si le notaire susnommé est détenteur en sa comptabilité, soit du montant total du prix de vente en cas de paiement comptant, soit de la partie du prix de vente stipulée payable comptant en cas de paiement à terme, ainsi que des frais d'acquisition et de prise de garantie éventuelle par virement.

#### **Cet acte devra être régularisé au plus tard le 19 octobre 2022.**

Pour le cas où le notaire chargé de cette régularisation n'aurait pas, à cette

date, reçu toutes les pièces administratives nécessaires à la passation de l'acte de vente (notamment si les divers droits de préemption n'étaient pas à cette date entièrement purgés) ni reçu le ou les éventuels dossiers de prêts, la durée du présent compromis serait prorogée de quinze jours après la réception par ce dernier de la dernière des pièces nécessaires à la passation de l'acte, sans pouvoir excéder le 30 octobre 2022.

### **SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU CONTRAT**

Si un sinistre par incendie, dégâts des eaux ou risques naturels frappe le BIEN vendu pendant la durée de validité des présentes, le rendant inhabitable ou impropre à sa destination ou son usage, l'ACQUEREUR aurait la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement à la vente ;
- soit de poursuivre son acquisition et de se voir attribuer forfaitairement et définitivement la totalité des indemnités d'assurances ou autres à percevoir, voir même diligenter lui-même les travaux nécessaires.

A cet effet, le VENDEUR s'engage à subroger l'ACQUEREUR dans tous ses droits au titre de la police d'assurance couvrant l'immeuble.

### **DECES-DISSOLUTION**

En cas de décès du VENDEUR, ou de l'un d'entre eux s'ils sont plusieurs, les héritiers ou ayants droit et le survivant d'eux seront tenus d'exécuter la présente convention.

Toutefois, en pareil cas, l'ACQUEREUR aura la faculté de se désister unilatéralement des présentes dans le délai de trente jours du moment où il a eu connaissance du décès. En ce cas, le dépôt de garantie lui sera restitué intégralement, après prélèvement des éventuels frais et débours résultant des présentes et de leurs suites, ainsi qu'il est dit ci-après.

En cas de décès de l'ACQUEREUR, ou de l'un d'entre eux s'ils sont plusieurs, l'ensemble des parties sera désengagé de plein droit du présent contrat, et le dépôt de garantie sera restitué à l'ACQUEREUR ou à ses ayants droit, si les intéressés n'ont pas manifesté auprès du notaire rédacteur des présentes l'intention de maintenir à leur profit le bénéfice de la présente convention, dans les trente jours du décès.

### **FRAIS**

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence conformément aux dispositions de l'article 1593 du Code civil.

A titre de provision sur frais, l'ACQUEREUR verse ce jour en la comptabilité du notaire rédacteur des présentes, une somme de trois cents euros (300,00 €).

En cas de non-régularisation de l'acte authentique de vente pour quelque cause que ce soit, cette somme sera acquise au notaire rédacteur des présentes, tant pour les frais des présentes que pour les débours occasionnés et les formalités préalables engagées lors de la demande de pièces.

En cas de régularisation de l'acte authentique de vente pour quelque cause que ce soit, cette somme constituera un acompte sur les frais de l'acte authentique dont le montant est indiqué aux présentes à titre prévisionnel, déduction faite des

frais afférents aux présentes.

### **RENONCIATION A LA REVISION DU CONTRAT POUR IMPREVISION**

Les parties reconnaissent être informées des dispositions de l'article 1195 du Code civil qui dispose :

*« Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.*

*En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe. »*

Les parties souhaitant expressément que le présent contrat ne puisse être remis en cause quel que soit le ou les événements qui pourrai(en)t intervenir et rendre son exécution excessivement onéreuse, déclarent expressément en assumer le risque et en conséquence, dans une telle circonstance, renoncer au bénéfice des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

### **DECLARATIONS DES PARTIES**

Le VENDEUR déclare :

- qu'à sa connaissance, le BIEN est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif ;
- n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat au profit d'une autre personne que l'ACQUEREUR, aux présentes.

L'ACQUEREUR déclare ne pas avoir connaissance d'une précédente vente ou d'un précédent avant-contrat en cours d'exécution.

### **DEVOIR D'INFORMATION**

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

*« 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. »*

Parfaitement informés de cette obligation par le notaire rédacteur des présentes, le VENDEUR et le ACQUEREUR déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

### **PACTE DE PREFERENCE - ACTION INTERROGATOIRE**

Le VENDEUR déclare et confirme qu'il n'existe aucun pacte de préférence.

### **RETRACTATION DE L'ACQUEREUR**

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'ACQUEREUR, non professionnel de l'immobilier, pourra se rétracter à son seul gré, et sans avoir à fournir de justification, dans un délai de DIX (10) jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée notifiant les présentes.

Le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Les parties mandatent expressément Maître Fabien JARENO à l'effet d'effectuer cette notification.

En cas de rétractation dans ce délai, les présentes seront caduques et ne pourront recevoir aucune exécution, même partielle, et le dépositaire des fonds versés par l'ACQUEREUR devra les lui restituer dans un délai de vingt et un jours (21) à compter du lendemain de la date de rétractation.

Cette rétractation aura un caractère définitif, quand bien même le délai de DIX (10) jours ne serait pas expiré, lorsqu'elle sera exercée.

En cas de pluralité d'acquéreurs, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution de la présente convention.

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé que la faculté de rétractation dont il dispose pourra être exercée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de la régularisation des présentes par acte authentique, ou par acte extrajudiciaire, ou par remise en mains propres au VENDEUR contre récépissé, et à l'intérieur du délai précité.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège respectif, à l'exception de la faculté de rétractation de l'ACQUEREUR

## **DISPOSITIONS FINALES**

### **DISPENSE D'ENREGISTREMENT**

La présente convention ne sera pas enregistrée, sauf demande expresse des parties.

Cet enregistrement sera alors fait aux frais de la partie qui aura sollicité la formalité.

### **AVERTISSEMENT SUR LE CARACTERE SOUS SIGNATURE PRIVEE DU PRESENT ACTE**

Le notaire rédacteur des présentes rappelle aux parties que le présent avant-contrat ne revêt pas de caractère authentique et ne présente donc aucune des caractéristiques de ce dernier. (Date certaine, force probante et force exécutoire.)

De ce fait il ne pourra, en l'état, être publié au service de la publicité foncière dans l'hypothèse où l'une ou l'autre des parties ne voudrait ou ne pourrait plus régulariser l'acte définitif de vente.

La défaillance de l'une ou l'autre des parties devra alors être constatée par un procès-verbal authentique auquel sera annexé le présent acte, avant d'être publié au service de la publicité foncière, dans l'attente d'une éventuelle décision judiciaire.

Cependant, cet avant-contrat pourra tout de même être enregistré volontairement par les parties afin d'obtenir date certaine en vertu de l'article 1377 du code civil).

### **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, ...),
- 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 fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données 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.

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'elles ont été informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

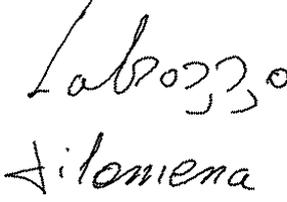
### **SIGNATURE ELECTRONIQUE**

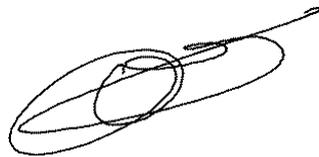
Le présent acte sous signatures privées et ses annexes ont été signés électroniquement aux lieu et dates indiqués dans chacun des cadres réservés aux parties.

Maître Fabien JARENO, au moyen de l'apposition d'un certificat numérique répondant tant aux exigences des articles 1366 et 1367 du Code civil qu'à celles du règlement européen 910/2014 dit « Eidas », certifie que les signatures apposées ci-dessous sont bien celles de chacune des parties intervenantes au présent acte sous signatures privées.

|   |  |
|---|--|
| Mme Danielle RIO<br>Fait à l'office<br>Le 19 juillet 2022 |  |
|---|--|

|   |  |
|---|--|
| M. Franck DUPÉROIR<br>Fait à l'office<br>Le 19 juillet 2022 |  |
|---|--|

|   |   |
|---|---|
| Mme Filomena LA BROZZO<br>Fait à l'office<br>Le 19 juillet 2022 |  |
|---|---|

|   |  |
|---|--|
| M. Nicolo la DELFA<br>Fait à l'office<br>Le 19 juillet 2022 |  |
|---|--|