

Entre les soussignés, il a été établi le présent acte comportant VENTE CONDITIONNELLE du bien ci-après désigné.

Dans un but de simplification, au cours des présentes, certains termes auront une acception spéciale :

- 'LE VENDEUR' désignera le ou les vendeurs qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux.
- 'L'ACQUEREUR' désignera le ou les acquéreurs, qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux.
- 'LE BIEN' désignera le ou les biens et droits immobiliers objet de la présente vente.

VENDEUR

Madame Nicole Angèle Adrienne Michelle TOUZANNE, Retraitée, demeurant à AUCH (Gers) 34 rue Massena - Résidence Hélios, célibataire.

Née à PONSAN SOUBIRAN (Gers) le 29 septembre 1952.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

Monsieur Raymond Charles Gabriel TOUZANNE, retraité, époux en secondes noces de Madame Marie-Luce FICHOU demeurant à PONSAN SOUBIRAN (Gers) Au Guillamats.

Né à PONSAN SOUBIRAN (Gers) le 16 janvier 1957.

Marié sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à son union célébrée à la mairie de PONSAN SOUBIRAN (Gers) le 25 août 2007.

Ce régime non modifié.

Etant ici précisé que :

Monsieur Raymond TOUZANNE est divorcé en premières noces de Madame SAVOIE Annick.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

NT PJ

Mes
AT

C.Q

Monsieur Olivier TOUZANNE , Technicien d'essai, époux de Madame Laure Martine SOLE demeurant à LABASTIDE BEAUVOIR (Haute-Garonne) 7 ter rue des Pyrénées.

Né à TOULOUSE (Haute-Garonne) le 17 décembre 1981.

Marié sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à son union célébrée à la mairie de ESCALQUENS (Haute-Garonne) le 7 juillet 2018.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

Madame Marie-Claude DEDIEU, Retraitée, veuve, non remariée, de Monsieur Alain Elie Paul TOUZANNE, demeurant à LONGAGES (Haute-Garonne) 70, Chemin du bois de la Pierre.

Née à MONTESQUIEU VOLVESTRE (Haute-Garonne) le 1er septembre 1953.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité,

ACQUEREUR.

Madame Catherine QUENTIN, Sans emploi, demeurant à TRIE SUR BAISE (Hautes-Pyrénées) 3 Square NOGARO, divorcée, non remariée, de Monsieur Eric Jean Gabriel PERIOLAT suivant jugement du Tribunal de grande instance de NICE (Alpes-Maritimes) en date du 1er mars 1994.

Née à NICE (Alpes-Maritimes) le 2 novembre 1969.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

Madame Jessica Nadine Martine Alexandra PERIOLAT, Assistante Administration des Ventes , demeurant à TRIE SUR BAISE (Hautes-Pyrénées) 3 Square Nogaro, célibataire.

Née à CAGNES SUR MER (Alpes-Maritimes) le 7 avril 1988.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

PRESENCE – REPRESENTATION

Madame Nicole TOUZANNE est ici présente.

Monsieur Raymond TOUZANNE est ici présent.

Monsieur Olivier TOUZANNE est ici représenté par Madame Marie-Claude TOUZANNE en vertu d'une procuration sous signature privée en date à LABASTIDE BEAUVOIR du 25 JANVIER 2023 dont une copie se trouve ci-jointe et annexée après mention .

Madame Marie-Claude DEDIEU est ici présente.

Madame Catherine QUENTIN est ici présente.

Madame Jessica PERIOLAT est ici présente.

NT
HE
RT
CQ
PS

PROJET D'ACTE

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

SUBSTITUTION

L'ACQUEREUR pourra se substituer, à titre gratuit, toute personne physique ou morale, mais sous réserve qu'il reste solidairement tenu, avec le substitué, des obligations nées des présentes, jusqu'à la réitération par acte authentique

VENTE CONDITIONNELLE

LE VENDEUR vend, en s'obligeant et sous toutes les garanties ordinaires de fait et de droits, mais sous les conditions suspensives ci-après stipulées, à L'ACQUEREUR qui accepte, LE BIEN ci-après désigné.

DESIGNATION

Sur la commune de PONSAN SOUBIRAN (Gers) AUX PARRIBETS .

Une maison comprenant un premier étage sur rez de chaussée avec annexes attenantes et non attenantes et terrain adjoignant comportant:

- Au rez de chaussée: Une chambre, un salon, un séjour, des W-C, une salle d'eau, cellier, cuisine, une salle à manger, un abri bois, un hangar,

-Au premier étage ;neufs chambres, une salle de bains, un wc, et deux greniers.

Le tout avec son terrain des anciennes porcheries et une grange non attenantes.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
C	81	AUX PARRIBETS	sol		14	00
C	82	AUX PARRIBETS	pré		25	56
C	83	AUX PARRIBETS	sol		07	30
C	84	AUX PARRIBETS	sol		11	58
C	76	AUX PARRIBETS	terre		06	54
C	75	AUX PARRIBETS	terre		01	27
C	339	AUX PARRIBETS	terre		04	29
Contenance totale					70	54

Observation étant ici faite que les parcelles 75,76 ; et 339 doivent faire l'objet d'un document d'arpentage par le cabinet BERNARD DE MIRANDE et ce au frais de l'acquéreur ainsi qu'il résulte d'un plan ci-joint et annexé après mention.

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve et tel qu'il figure sur le plan demeuré ci-annexé.

EFFET RELATIF

Donation suivant acte reçu par Maître NOTAIRE à Masseube Laurent TRILHA le 12 octobre 2007 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'AUCH le 15 novembre 2007, volume 2007 p, numéro 6746

NT CQ
 AT PJ
 AT

Droits sur les biens cadastrés commune de PONSAN SOUBIRAN section C n° 82, 83 :

PARTIE attestation immobilière suivant acte reçu par Maître Michel TRILHA, père et prédécesseur immédiat du notaire soussigné le 6 décembre 1975, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques d'AUCH le 2 janvier 1976 volume 4214 n°18 et au bureau des hypothèques de TARBES le 23 janvier 1976 volume 949 n°2.

PARTIE attestation immobilière suivant acte reçu par ledit Maître Michel TRILHA, le 6 décembre 1975, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques d'AUCH le 2 janvier 1976 volume 4214 n°20 et au bureau des hypothèques de TARBES le 23 janvier 1976 volume 949 n°4.

PARTIE partage suivant acte reçu par ledit Maître Michel TRILHA, le 6 décembre 1975, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques d'AUCH le 2 janvier 1976 volume 4214 n°21 et au bureau des hypothèques de TARBES le 23 janvier 1976 volume 949 n°5.

ET PARTIE attestation immobilière suivant acte reçu par le notaire soussigné le 6 juin 2001, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'AUCH le 25 juin 2001 volume 2001P n°3718 et attestation rectificative en date du 27 août 2001 publiée le 28 août 2001 volume 2001P n°5007 et au premier bureau des hypothèques de TARBES le 19 novembre 2001 volume 2001P n°5614.

Droits sur les biens cadastrés section C n° 81, 84 commune de PONSAN SOUBIRAN :

PARTIE attestation d'hérédité suivant acte reçu par ledit Maître Michel TRILHA, le 26 mars 1988, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'AUCH le 4 mai 1988 volume 6308 n°24.

ET PARTIE attestation immobilière suivant acte reçu par le notaire soussigné le 6 juin 2001, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'AUCH le 25 juin 2001 volume 2001P n°3718 et attestation rectificative en date du 27 août 2001 publiée le 28 août 2001 volume 2001P n°5007 et au premier bureau des hypothèques de TARBES le 19 novembre 2001 volume 2001P n°5614.

Attestation immobilière en cours

DESTINATION

LE BIEN acquis est destiné par L'ACQUEREUR à un usage d'habitation.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le transfert de propriété n'aura lieu qu'à compter du jour de la réitération par acte authentique.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, le VENDEUR s'obligeant à rendre pour cette date le BIEN libre de toute occupation.

Précision étant ici faite que les parcelles 82 pour partie et 75, 76, et 339 qui font l'objet d'un bail en faveur de Madame SEGOUFFIN Sylvie demeurant à GUIZERIX (EARL SEGOUFFIN TEL 06.23.82.66.25)

L'acquéreur faisant son affaire personnelle de tous les encombrants et autres meubles se trouvant dans l'immeuble objet des présentes et ce à ses frais .

NT CP
MCT PS
AT

NATURE ET QUOTITENATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

LE BIEN objet des présentes

- appartient à :

Madame Nicole TOUZANNE à concurrence de un tiers en pleine propriété.

- appartient à :

Monsieur Raymond TOUZANNE à concurrence de un tiers en pleine propriété.

- appartient à :

Monsieur Olivier TOUZANNE à concurrence de un tiers en nue-propriété.

- appartient à :

Madame Marie-Claude TOUZANNE à concurrence de un tiers en usufruit.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

LE BIEN objet des présentes :

- est acquis par Madame Catherine QUENTIN à concurrence de la TOTALITE en usufruit

- est acquis par Madame Jessica PERIOLAT à concurrence de la TOTALITE en nue-propriété.

Possibilité de modifier cette répartition)

PRIX - PAIEMENT DU PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de QUATRE VINGT DIX HUIT MILLE CENT QUATRE VINGTS EUROS (98.180,00 €)

Ce prix est fixé au mètre carré et sera réajustable par rapport au document d'arpentage à venir sur la base de 1^E le mètre carré .

Ce prix sera payable comptant en totalité au jour de l'acte authentique de vente, au moyen d'un virement à l'ordre du notaire rédacteur de l'acte.

COUT GLOBAL DE L'OPERATION

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

Rappel du prix QUATRE VINGT DIX HUIT MILLE CENT QUATRE VINGTS EUROS (98.180,00 €)

Auquel il y a lieu d'ajouter :

- Les frais de l'acte de vente d'environ 8.400,00 €

Total égal à 106.580,00 €

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé que les frais ci-dessus indiqués, le sont à titre prévisionnel et sous réserve qu'avant l'acte réitératif des présentes, les droits de mutation à titre onéreux n'aient pas augmenté.

PLAN DE FINANCEMENT

L'ACQUEREUR déclare avoir l'intention de financer cette somme au moyen de ses deniers personnels ou assimilés.

NT AT
 MCT CQ
 P.

FISCALITE**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 ans.

En conséquence, la présente mutation, si elle se réalise, n'entrera pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

L'ACQUEREUR déclare ne prendre aucun engagement particulier.

En conséquence, la présente mutation sera soumise à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts, qui sera due par L'ACQUEREUR.

INFORMATION DU VENDEUR SUR LA TAXATION DES PLUS-VALUES

LE VENDEUR reconnaît que son attention a été attirée sur les dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts concernant l'imposition des plus-values résultant des ventes immobilières ou assimilées

Exonération résidence principale.

CONDITIONS SUSPENSIVES**RENONCIATION A LA CONDITION SUSPENSIVE LIEE A L'OBTENTION D'UN CREDIT**

L'ACQUEREUR déclare ne pas vouloir recourir à un prêt régi par les dispositions des articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation pour financer la vente objet des présentes, et reconnaît avoir été informé que, s'il devait néanmoins recourir à un prêt, il ne pourrait plus se prévaloir du défaut d'obtention de ce prêt pour demander l'annulation de la vente et le remboursement des sommes versées ou de différer l'exécution du présent contrat.

Aussi, L'ACQUEREUR a-t-il porté ci-après la mention manuscrite prescrite par l'article L.313-42 du Code de la consommation.

«Je reconnais être informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrais me prévaloir des dispositions des articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation.»

Je reconnais être informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrais me prévaloir des dispositions des articles L.313-1 et suivants du code de la consommation.

Je reconnais être informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrais me prévaloir des dispositions des articles L.313 et suivants du Code de la consommation.

NT RT PJ.
ACT
CQ

AUTRES CONDITIONS SUSPENSIVES**Urbanisme**

La présente convention est soumise à la condition suspensive que le certificat ou la note de renseignements d'urbanisme ne révèle 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.

SORT DE L'AVANT-CONTRAT**EN CAS DE NON-REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES**

En cas de non-réalisation 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.

Cette renonciation ne pourra entraîner une prorogation du délai dans lequel devra être réalisé l'acte authentique de vente.

DEPOT DE GARANTIE**MONTANT**

A titre de dépôt de garantie, L'ACQUEREUR s'oblige à verser la somme de CINQ MILLE EUROS (5.000,00 €), au plus tard dans les dix jours des présentes à peine de nullité des présentes sans indemnité de part ni d'autre à la demande du vendeur ; ce versement sera nécessairement effectué par virement bancaire à la comptabilité de Maître Laurent TRILHA notaire à MASSEUBE.

CONVENTION ENTRE LES PARTIES

Il est convenu ce qui suit entre les parties :

NT CQ
MCT PJ
AT

- si la vente se réalise, cette somme viendra en compte sur le prix de la vente.
 - si une ou plusieurs des conditions suspensives ne se réalisaient pas dans les délais impartis, cette somme devra être restituée purement et simplement à l'ACQUEREUR. A charge pour ce dernier d'apporter la preuve que cette non réalisation ne provient pas de son fait, de sa faute ou de sa négligence ;

- si toutes les conditions suspensives sont réalisées et si l'acte authentique de vente ne peut être dressé par la faute, le fait ou la négligence de l'ACQUEREUR dans le délai fixé, cette somme sera acquise définitivement au VENDEUR au titre de dommages et intérêts sans préjudice pour ce dernier de poursuivre la réalisation de la vente par acte authentique, et éventuellement l'obtention de tous dommages et intérêts supplémentaires.

Le dépôt de garantie s'imputera le cas échéant sur le montant de l'éventuelle clause pénale ci-après.

L'ACQUEREUR donne mandat irrévocable au notaire de verser ce dépôt de garantie au VENDEUR dans l'hypothèse ci-dessus énoncée. Cette clause s'appliquera de plein droit passé un délai de quinze jours après une mise en demeure d'exécuter restée infructueuse adressée au domicile de l'ACQUEREUR sous forme de lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extra judiciaire.

CLAUSE RESOLUTOIRE DE PLEIN DROIT

Conformément à l'article 1225 du Code civil, les parties conviennent que les présentes seront résolues de plein droit et sans intervention préalable du juge en cas d'absence de versement du dépôt de garantie à la date convenue.

La résolution sera acquise de plein droit et sans formalité ni mise en demeure, par le seul fait de la volonté du VENDEUR de s'en prévaloir après constatation du défaut de provision totale ou partielle du virement avant la date convenue.

LE VENDEUR pourra toujours renoncer à invoquer cette résolution de plein droit.

A l'inverse, L'ACQUEREUR ne pourra jamais invoquer le défaut de paiement ou le paiement tardif du dépôt de garantie pour se soustraire à ses obligations.

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 :

NT CQ
 HCT PJ
 AT

- 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.

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.

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, de l'urbanisme et qu'il n'en a créée aucune.

Qu'il existe une canalisation des coteaux de Gascogne ainsi qu'il résulte d'un plan ci-joint et annexé aux présentes ainsi qu'une CANALISATION d'eau potable.

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.

NT AT PJ.
MET CQ

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.

Le dossier de diagnostic technique a été établi par EXPYR 1 EMPASSE DE Montr2jeu 65130 CAPVERN le 18 NOVEMBRE 2022 et comprend :

- constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du Code de la santé publique mentionnant **La PRESENCE** de revêtements contenant du Plomb.

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

- l'état relatif à l'**absence** de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du Code de la construction et de l'habitation ;

- l'état des risques naturels et technologiques prévu au I de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement ; mouvement de terrain retrait gonflement des argiles Sécheresse et réhydratation Tassements différentiels , zone sismique 02,

- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

Consommation énergétique F401

Gaz à effet de serre F.....12

En l'état de la réglementation actuelle, et ce à compter du 1er janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G sera interdite comme étant des logements indécents.

En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et en 2034 aux logements de classe E. A partir du 24 août 2022 aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer ne sera possible pour les logements d'habitation classés F ou G.

- l'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation ; L'installation intérieure d'électricité comporte une ou

NT RT PJ
MCT
CQ

des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

-l'état de l'installation intérieure de GAZ comporte une ou plusieurs anomalies de type A1 ET A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais .

ASSAINISSEMENT

Le VENDEUR déclare :

- que l'immeuble est équipé d'un assainissement de type individuel et entre dans le champ de l'article L.1331-11-1 du Code de la santé publique.

- qu'un contrôle de l'installation a été effectué le 10 JANVIER 2023 depuis moins de trois ans, ainsi qu'il résulte du rapport demeuré aux présentes après mention.

Il résulte de ce diagnostic : **AVIS FAVORABLE AVEC RESERVE** .

PROPOSITION DU CONTROLEUR

Avis	Favorable avec réserves
Commentaires : Installation non conforme incomplète - Absence du prétraitement des eaux ménagères - Absence d'un système de traitement Procédure de remise aux normes : - Mise en œuvre préalable d'une étude d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif réalisée par un bureau d'étude (articles 11 et 12 de l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5). - L'intégralité de la filière d'assainissement non collectif devra être créée, après vidange puis dépose ou remblaiement des ouvrages existants. - Les ouvrages susceptibles d'être mis en place sont listés sur le site http://www.assainissement-non-collectif.developpement-durable.gouv.fr/agrement-des-dispositifs-de-traitement-r92.html ou disponibles au Syndicat.	
Identité de l'agent : Florian DAVASSE	Date : 10/01/2022

AVIS DU SERVICE PUBLIC DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Avis :	Favorable avec réserves
Commentaires : L'installation d'assainissement est non conforme : incomplète, elle n'assure pas l'épuration complète des eaux usées. Par ailleurs, le technicien n'a pas décelé de possibilité de contact avec des eaux usées non traitées. Dans l'hypothèse où des eaux usées non traitées seraient accessibles, même temporairement, les travaux de remise aux normes de l'installation d'assainissement devraient être engagés dans un délai de 4 ans suivant la notification du nouveau rapport de contrôle, conformément aux dispositions de l'article L1331-1-1 du Code de la Santé Publique. La non-conformité de l'installation d'assainissement implique que, en cas de vente de l'immeuble, l'acquéreur sera informé de son obligation de remise aux normes dans un délai de 1 an à compter de la signature de l'acte authentique, conformément aux dispositions de l'article L271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation. Les travaux de remise aux normes ne pourront débiter qu'après validation préalable du projet d'assainissement par le service. Lors du chantier, un agent du Syndicat se rendra à plusieurs reprises sur le chantier ; le service devra donc être averti de la date et de l'heure de commencement des travaux puis sera régulièrement informé de l'état d'avancement du chantier. Préalablement à la dépose de votre fosse septique, vous procéderez à sa vidange. Pour ce faire, vous faire appel à une entreprise agréée par le Préfet qui vous remettra le bon de vidange réglementaire ; ce document précisera la date de l'opération de vidange, la nature et le volume de boues prélevées ainsi que le lieu de traitement des boues. Il est rappelé que le service exerce un contrôle sur des ouvrages enterrés, parfois inaccessibles. Le rapport est donc l'addition des observations effectuées sur le site et des déclarations faites par l'usager. Si des ouvrages ou des sorties d'eaux usées ne sont pas visibles et/ou ne sont pas déclarés par l'usager, le service ne pourra pas être tenu pour responsable de l'inexactitude du rapport de visite.	
Identité de l'agent : Sandrine GRENARD	Date : 10/01/2022



NT RT
 MCI CQ
 J.

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."

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 qu'il n'y a PAS DE détecteur de fumée normalisée dans l'immeuble objet des présentes, que cette installation sera faite par l'acquéreur et à sa charge.

CHEMINEE POELE .

Le vendeur déclare qu'il existe deux cheminée ET UN INSERT non ramonées à ce jours.

Attention la cheminé de la salle à manger n'est pas fonctionnelle.

L'acquéreur fera son affaire personnelle du ramonage et de toute opérations nécessaires pour la remise en état de marche de ces cheminées.

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

NT RT
HCT CQ

L.241-1 et L.242-1 du Code des assurances. En conséquence, il n'est pas 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.

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 L'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.

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

NT BT
 HCT C.P
 B.

VENDEUR entendant que dans cette hypothèse L'ACQUEREUR soit purement et simplement subrogé dans tous ses droits à l'égard des compagnies d'assurances.

SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

D'un commun accord entre les parties, l'acte authentique de vente réitérant les présentes sera reçu par Maître Laurent TRILHA, notaire à MASSEUBE (Gers).

Cet acte interviendra au plus tard le 30 avril 2023.

Cette date n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ à partir duquel l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter par le biais d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire. Si dans les quinze jours de cette mise en demeure, la situation n'est pas régularisée, il sera fait application des règles suivantes :

DEFAUT DE REALISATION RESULTANT DE L'ACQUEREUR

Si le défaut de réalisation incombe à L'ACQUEREUR, LE VENDEUR pourra poursuivre la réalisation de la vente et fera son affaire personnelle de la demande de dommages et intérêts.

DEFAUT DE REALISATION RESULTANT DU VENDEUR

Si le défaut de réalisation incombe au VENDEUR, L'ACQUEREUR pourra poursuivre la réalisation de la vente et réclamer tous dommages et intérêts auxquels il pourrait avoir droit. Il est ici précisé que le VENDEUR ne pourra invoquer les dispositions de l'article 1590 du Code civil.

CLAUSE PENALE :

Au cas où l'une quelconque des parties après avoir été mis en demeure ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas aux obligations alors exigibles, alors elle devra verser à l'autre partie une somme égale à DIX POUR CENT (10%) du prix de vente qui sera prélevée à due concurrence sur le montant du dépôt de garantie. Le surplus éventuel sera versé par la partie défaillante sans délai.

DECES

En cas de décès de l'une ou l'autre des parties :

- les héritiers du VENDEUR seront tenus d'exécuter la présente convention,
- les héritiers de L'ACQUEREUR auront la faculté :
 - . soit de poursuivre la réalisation de la vente,
 - . soit de se libérer totalement des engagements résultant des présentes sans indemnité, et l'éventuel dépôt de garantie sera purement et simplement restitué à L'ACQUEREUR ou ses ayants droit.

COMMISSION D'INTERMEDIAIRE

Le VENDEUR déclare devoir une commission à l'agence ABFIM située à TARDES représentée par Monsieur Philippe GARAUD la somme de NEUF MILLE CINQ CENT EUROS soit 9.500€ TTC payable au plus tard le jour de la signature de l'acte de vente définitif.

NT RT
HCT
CQ
Pj.

FRAIS

L'ACQUEREUR paiera les frais du présent acte et ceux qui en seront sa suite ou sa conséquence.

A titre de provision sur frais, l'ACQUEREUR versera dans les dix jours Par la comptabilité du notaire rédacteur des présentes, une somme de QUATRE CENT CINQUANTE EUROS En cas de non réitération des présentes par acte authentique, cette somme sera restituée à l'ACQUEREUR déduction faite des débours occasionnés et du coût des formalités préalables déjà engagé lors de la demande de pièces.

Si toutes les conditions suspensives sont levées et que, pour une raison quelconque, l'une des parties ne voulait plus réitérer la vente, il serait dû au notaire la somme de QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (450,00 €) par la partie défaillante. Les Frais des présentes étant de 150 € HT soit 180 € TTC en application de l'article 444 de l'arrêté du 28 :10 :2016 relatif aux tarifs des notaires, en vertu d'une lettre de mission .

ENREGISTREMENT

A la demande des parties, la présente convention ne sera pas enregistrée.

DECLARATIONS GENERALES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et elles déclarent :

- que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes ;
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;
- qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'elles ne font pas en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'une quelconque mesure de protection légale, ni l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement.

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 ;

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

PACTE DE PREFERENCE - ACTION DECLARATOIRE

LE VENDEUR déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence.

Si malgré cette déclaration, il est révélé l'existence d'un pacte de préférence, le notaire rédacteur des présentes informe les parties qu'en vertu de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016, un tiers et notamment L'ACQUEREUR pourra demander au bénéficiaire du pacte de préférence, de confirmer l'existence de ce pacte et s'il entend s'en prévaloir.

Cette demande doit être effectuée par écrit et le tiers doit fixer un délai raisonnable au bénéficiaire du pacte pour répondre à sa demande. Cet écrit doit en outre mentionner qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire ne pourra plus solliciter du juge sa substitution dans le contrat conclu avec le tiers ou agir en nullité.

NT AT
PCT CD
PJ.

Le tout ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1123 alinéas 3 et 4 du Code civil.

FACULTE DE 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 notification du présent acte.

Les parties mandatent expressément Maître Laurent TRILHA 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 à compter du lendemain de la date de rétractation.

La notification s'effectuera de façon électronique à l'adresse :

Pour Madame Catherine QUENTIN : cathoune01@hotmail.fr

Pour Madame Jessica PERIOLAT: periolatjessica@hotmail.fr

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.

La rétractation devra être adressée dans les formes prévues par l'article L.271-1 alinéa 2 du Code de la construction et de l'habitation à Maître Laurent TRILHA.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

ELECTION DE DOMICILE

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

DISJONCTION DE PIECES JOINTES

Les parties conviennent expressément que les pièces jointes au présent acte sous signature privée pourront être disjointes afin d'être annexées à l'acte authentique de vente.

EQUILIBRE DU CONTRAT

L'ensemble des clauses du présent contrat a fait l'objet d'une négociation entre les parties, et prend en considération les obligations réciproques souscrites au sein des présentes.

TELES SONT LES CONVENTIONS DES PARTIES

Fait en un seul original qui, du consentement de toutes les parties demeurera en la garde et possession de Maître Laurent TRILHA, notaire rédacteur des présentes.

1
NT RT
HCC CQ
PJ

Fait à Masseube

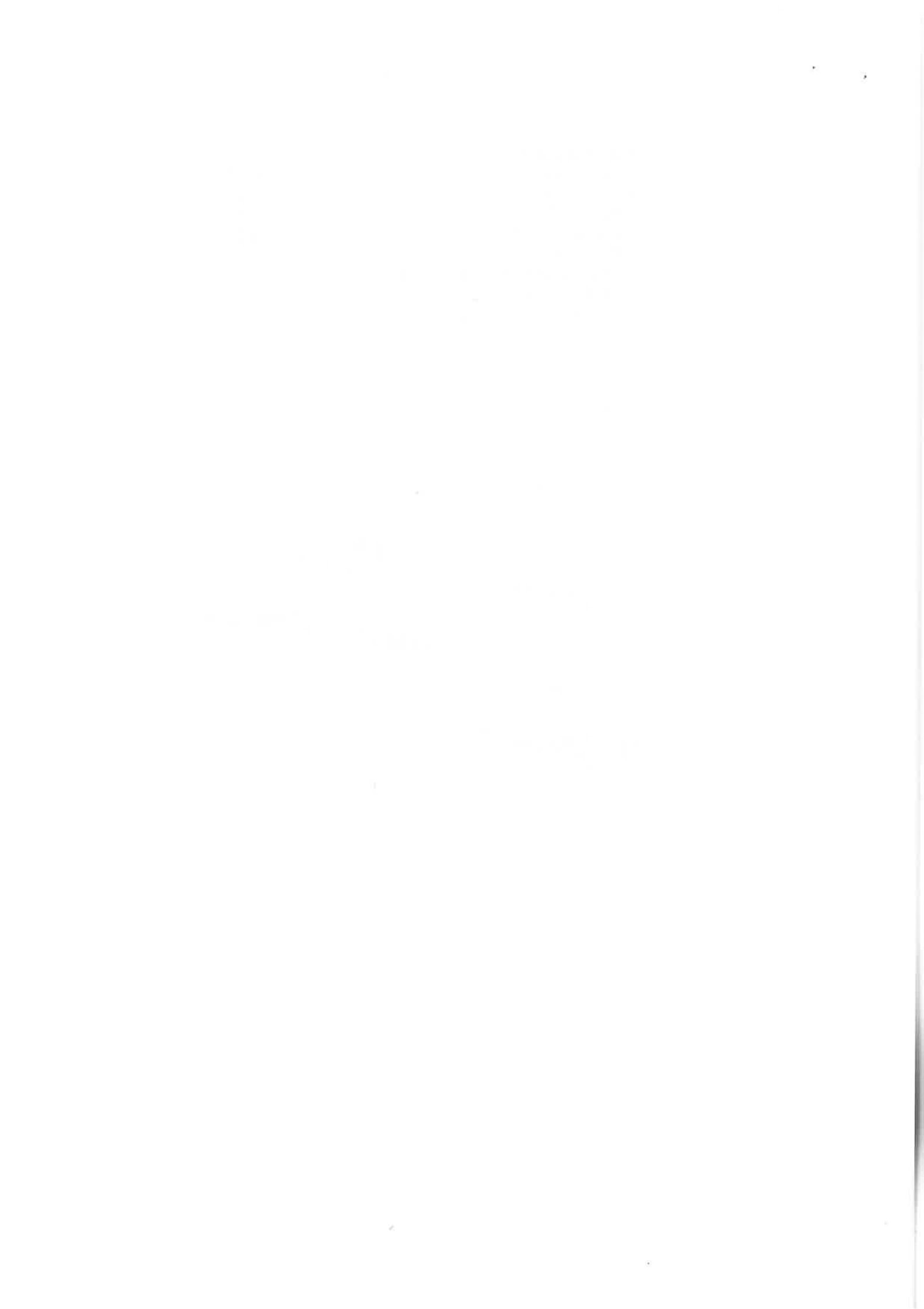
Le 31 janvier 2023.

Le présent acte comprend :

- Pages : 17
- Renvoi(s) : 00
- Blanc(s) Barré(s) : 00
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) : 00
- Chiffre(s) nul(s) : 00
- Mot(s) nul(s) : 00

NT C.R
H
P.T P.J.

~~Laurent~~
~~de Bourgneuf~~
~~de Bourgneuf~~
~~de Bourgneuf~~
~~de Bourgneuf~~



limite à créer en rouge



Echelle : 1 / 1600
Projection : RGF93 Lambert 93

Edité le : 09-01-2023 7:49 (UTC + 1)
Edité par : SCP DELINIERE-BERNARD

Commune : Ponsan-Soubiran (32)



