

COMPROMIS DE VENTE DE BIENS IMMOBILIERS

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

VENDEUR

1) Madame Josiane Françoise **JACOB**, employée, demeurant à BARCELONNE-DU-GERS (32720), 2, lotissement Lacrouts,
Née à BAR SUR AUBE (10200), le 7 mars 1966.
Epouse de Monsieur Jean-Louis Alain CAZALET,
Mariée sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de BARCELONNE-DU-GERS (32720), le 8 décembre 2018.
Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.
De nationalité française.
« Résidente » au sens de la réglementation fiscale.

2) Madame Patricia Pia **JACOB**, TNS, demeurant à ADAST (65260), 1, impasse des Perce Neige,
Née à STRASBOURG (67000), le 19 mars 1969.
Divorcée de Monsieur Stéphane Rémi Gabriel **SARRE**, suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de TARBES le 8 mars 1994, et non remariée.
Non soumise à un pacs ou partenariat,
De nationalité française.
« Résidente » au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommées le « VENDEUR ».
Agissant solidairement entre elles.

ACQUEREUR

Monsieur Bertrand Jean-Pierre **FANON**, restaurateur cuisinier, demeurant à GLION (SUISSE), 5, route des chemins de fer,
Né à MONTREUX (54450), le 24 juillet 1980.
Célibataire.
Non soumis à un pacs ou partenariat,
De nationalité française.
« Non Résident » au sens de la réglementation fiscale de la France, d'un Etat membre de l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention fiscale contenant une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale.

Ci-après dénommé l'« ACQUEREUR ».

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Josiane **JACOB**, non présente, est ici représentée par Madame Sonia POLLATO, collaborateur en l'Office domiciliée professionnellement à LOURDES, 10 Avenue du Maréchal Juin, en vertu d'une procuration sous signature privée électronique, établie le ###/###/#####, revêtue d'une signature simple au sens

de l'article 3 point 10 du règlement européen eIDAS, de la part du mandant.

Une copie de la procuration est ci-annexée.

- Madame Patricia **JACOB** est ici présente.

- Monsieur Bertrand **FANON**, non présent, est ici représenté par Madame Sonia POLLATO, collaboratrice en l'Office domiciliée professionnellement à LOURDES, 10 Avenue du Maréchal Juin, en vertu de la procuration qui lui a été donnée suivant acte sous signature privée, dont la copie est ci-annexée.

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.

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

Sur la commune de PAREAC (65100), 6 Impasse Vignevielle,
Deux maisons à usage d'habitation et parcelles de diverses natures

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
A	49	Quinte Bracque	Taillis	0	09	53
A	61	Quinte Bracque	Taillis	0	75	75
A	63	6 Impasse Vignevielle	Pré Sol	0	60	50
A	65	Quinte Bracque	Pré	1	25	90
A	418	Quinte Bracque	Futaie	0	48	29
A	420	Quinte Bracque	Futaie	0	00	56
Contenance Totale :				3ha 20a 53ca		

La copie du plan cadastral matérialisant, sous teinte verte, l'assiette foncière desdits biens est ci-annexée.

Tel que cet immeuble existe, 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.

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.

MEUBLES

Et les biens mobiliers dont la liste estimative figure ci-annexée.

NATURE ET QUOTITES

NATURE ET QUOTITES DES DROITS VENDUS

Le BIEN est vendu :

- par Madame Josiane JACOB à concurrence de LA MOITIÉ (1/2) en pleine propriété.

- par Madame Patricia JACOB à concurrence de LA MOITIÉ (1/2) en pleine propriété.

NATURE ET QUOTITES DES DROITS ACQUIS

Le BIEN sera acquis, si la vente se réalise, par Monsieur Bertrand FANON à concurrence de LA TOTALITÉ (1/1) en pleine propriété.

EFFET RELATIF

- Attestation de propriété à recevoir suite au décès de Madame Emilienne JACOB née CASTAGNE par Maître MARTY, notaire à LOURDES (65100) préalablement à la régularisation des présentes.

-Attestation de propriété à recevoir suite au décès de Monsieur Robert JACOB par Maître MARTY, notaire à LOURDES (65100) préalablement à la régularisation des présentes.

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.

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 mobiliers non compris dans la vente et 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 QUATRE CENT TRENTE MILLE EUROS (430 000,00 €).

Lequel prix s'applique aux meubles meublants pour DIX-NEUF MILLE QUATRE CENTS EUROS (19 400,00 €).

Et à l'immobilier pour QUATRE CENT DIX MILLE SIX CENTS EUROS (410 600,00 €).

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.

DECLARATION D'ORIGINE DE FONDS

L'ACQUEREUR déclare qu'il s'acquittera du prix stipulé ci-dessus au moyen de deniers provenant :

- d'un crédit bancaire qu'il va contracter à hauteur de 260 000 €,
- d'un don manuel qui lui a été consenti à hauteur de + €,
-

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes ont été négociées par l'Agence ABAFIM 16 avenue de la Marne à TARBES (65000), titulaire d'un mandat, ainsi déclaré.

L'ACQUEREUR qui en aura seul la charge, s'oblige à lui verser une rémunération, toutes taxes comprises, de TRENTE MILLE EUROS (30 000,00 €).

Etant ici précisé que le montant des honoraires de négociation est en sus du prix indiqué ci-dessus.

Cette somme ne sera exigible qu'au jour de la régularisation de l'acte authentique de vente après la réalisation de toutes les conditions suspensives stipulées au présent avant-contrat et en l'absence de toute faculté de dédit.

Etant précisé que :

- en cas d'exercice d'un droit de préemption quelconque, la commission visée ci-dessus restera due par le titulaire dudit droit, subrogé alors dans toutes les obligations de l'ACQUEREUR ;

- dans le cas où l'ACQUEREUR exercerait une faculté de substitution la commission restera due par le substitué, subrogé alors dans tous les droits et obligations de l'ACQUEREUR ;

- dans le cas où l'ACQUEREUR s'opposerait à la régularisation de la vente définitive alors même que toutes les conditions suspensives auraient été réalisées, la commission restera due dans les conditions ci-dessus.

COUT DE L'OPERATION **CONVENTION D'HONORAIRES**

Les parties reconnaissent que le notaire rédacteur est intervenu personnellement dans le cadre de la présente opération pour l'élaboration et la mise en place du présent compromis.

Compte tenu de cela, il a été conclu entre le notaire rédacteur des présentes et les parties aux présentes une convention d'honoraires dans les termes de l'article L 444-1 du Code de commerce et article Annexe 4-9 4° du même code.

De cette convention il résulte que la rémunération d'un montant de CENT QUATRE-VINGTS EUROS (180,00 €) T.T.C soit un montant de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €) H.T convenue pour la mise au point du présent avant-contrat, dans ses dispositions particulières, sera à la charge de l'ACQUEREUR, qui s'y oblige.

PLAN DE FINANCEMENT

COUT TOTAL DE L'OPERATION

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

- rappel du prix : 430 000,00 €
- montant des frais prévisionnels de l'acte de vente : 29 200,00 €
- montant des frais prévisionnels du prêt : Pour mémoire
- montant de la rémunération due au notaire au titre de son assistance pour la mise au point de l'avant-contrat : 180,00 €
- les honoraires de négociation dus à l'intermédiaire : 30 000,00 €
- commission d'agence : 20 000,00 €

Total égal 509 380,00 €

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 :

- de plusieurs prêts, à concurrence de : 260 000,00 €
- de ses deniers personnels ou assimilés, à concurrence de : 249 380,00 €

Total égal 509.380,00 €

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.

REGIME FISCAL

Pour la perception des droits, le VENDEUR déclare :

- ne pas être assujéti 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 :

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.

CASIER JUDICIAIRE

Que le bulletin n°2 (B2) extrait du casier judiciaire l'ACQUEREUR ne révèle aucune condamnation définitive à la peine d'interdiction d'achat sous peine de nullité des présentes aux seuls torts l'ACQUEREUR.

L'obtention de ce document s'effectuera via l'Association pour le développement du service notarial (ADSN) conformément aux dispositions de l'article L 551-1 du Code de la construction et de l'habitation.

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 seront notifiés à l'administration fiscale par le notaire instrumentaire de l'acte.

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 :

Prêt classique

- montant global maximum du ou des prêts envisagés : DEUX CENT SOIXANTE MILLE EUROS (260.000,00 €) ;
- durée maximale de remboursement : 25 ans ;
- taux d'intérêt maximal hors frais de dossier, d'assurance et de garanties : 4,50 %;

L'obtention du ou des prêts devra, pour réaliser la condition suspensive, intervenir **au plus tard le 17 juin 2024** 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 **au plus tard le 2 mai 2024**.

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.

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.

Réalisation de la condition suspensive

Pour l'application de cette condition, ce ou ces prêts seront considérés comme obtenus lorsqu'une ou plusieurs offres de prêts accompagnées de l'agrément définitif à l'assurance décès-invalidité-incapacité, auront été émises.

ORIGINE DE PROPRIETE

Qu'il soit établi une origine de propriété au moins trentenaire remontant à un titre translatif et exempt de tous vices susceptibles de porter atteinte à la validité et à l'efficacité de la vente à l'ACQUEREUR.

URBANISME ET SERVITUDES

Que les documents d'urbanisme ne révèlent l'existence d'aucune autre servitude ou prescription administrative, que celles mentionnées aux présentes, susceptibles de modifier la configuration des lieux ou le proche environnement du BIEN, de le déprécier, de le rendre impropre à la destination que l'ACQUEREUR envisage de lui donner ou de remettre en cause le droit de propriété ou de jouissance de ce dernier.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Que le renseignement sommaire urgent hors formalités, délivré en vue de la réalisation des présentes ne révèle pas d'obstacle à la libre disposition des biens ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital, intérêts et accessoires, ne pourraient être remboursés à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient le notaire rédacteur des présentes de procéder à la purge.

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

Le notaire rédacteur des présentes 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. »

Par suite, par application *a contrario* de ces dispositions, en cas de non-réalisation ou de défaillance des conditions suspensives ci-dessus l'ACQUEREUR ne peut renoncer unilatéralement auxdites conditions suspensives. En conséquence l'avant-contrat sera automatiquement anéanti.

Dans l'hypothèse où l'ACQUEREUR souhaiterait poursuivre l'opération

sans faire appel à ladite condition suspensive, il conviendra de conclure un nouvel avant-contrat.

CHARGES ET CONDITIONS

La vente sera faite sous les charges, clauses et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, que l'ACQUEREUR s'obligera à exécuter et à accomplir.

ETAT ET CONSISTANCE DU BIEN

Etat du BIEN

L'ACQUEREUR prendra le BIEN objet des présentes dans son état au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'il l'a vu et visité, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit et notamment en raison des fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le BIEN et de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie.

De même le VENDEUR ne sera tenu à aucune garantie en ce qui concerne, soit le défaut d'alignement, soit l'état des biens et les vices de toute nature, apparents ou cachés, insectes, parasites ou végétaux parasitaires dont ils peuvent être affectés.

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

Par ailleurs, l'exonération de garantie des vices cachés, telle que stipulée ci-dessus, ne s'appliquera pas dans les cas suivants :

- le VENDEUR a acquis, volontairement ou involontairement, la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, à moins que l'ACQUEREUR ait également cette qualité ;

- ou si l'ACQUEREUR prouve, dans les délais légaux, que le VENDEUR a dissimulé sciemment un ou plusieurs vices cachés qu'il connaissait.

Le VENDEUR s'engage à faire réaliser le ramonage des deux cheminées et du poêle au plus tard pour la régularisation de l'acte authentique de vente.

Le VENDEUR déclare avoir été contacté par le Syndicat Départemental d'Energie des Hautes Pyrénées et ENEDIS afin de régulariser une convention permettant l'amélioration du réseau de distribution électrique publique aérien sur la commune de PAREAC, la copie de cette convention est ci-annexée.

Un croquis du projet des travaux et un plan de vue aérienne sont ci-annexés.

Sur le croquis, l'ancienne ligne est matérialisée en noire, le projet en bleu, les nouveaux poteaux par des rectangles blanc et noirs.

Le poteau n°12 qui devra être décalé sur l'intérieur du terrain. Certains poteaux de télécom seront supprimés.

Le premier et le dernier poteau seront en fait remplacés et déplacés d'1 ou 2 mètres. La ligne reste en contrebas des habitations.

Ces travaux n'étant pas à ce jour obligatoires, les vendeurs n'ont pas signé à ce jour ladite convention, toutefois il est précisé que ces travaux pourraient devenir obligatoires à l'avenir, lesquels seraient aux frais exclusifs

de la commune de PAREAC.

L'ACQUEREUR se reconnaît parfaitement informé de la situation et poursuivre l'acquisition en l'état sans recours contre quiconque.

A ce titre le VENDEUR déclare sous sa responsabilité, concernant le BIEN objet des présentes :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation ;
- qu'il ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux ;
- qu'aucun élément bâti n'empiète sur le fonds voisin.
- qu'il n'a réalisé aucuns travaux modifiant l'aspect extérieur dudit BIEN ;
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés ;
- que la partie bâtie du BIEN a été construite et achevée dans sa totalité depuis plus de dix ans, ainsi qu'il résulte des titres de propriété ;
- qu'à sa connaissance aucune construction ou rénovation ni qu'aucune réalisation d'éléments constitutifs d'ouvrage ou équipement indissociable de cet ouvrage n'ont été réalisées sur ce BIEN depuis moins de dix ans, le tout au sens des articles 1792 et suivants du Code civil.

CONTENANCE DU BIEN

Le VENDEUR ne garantit pas la contenance du terrain ou la superficie des constructions.

ETAT DES MEUBLES

L'ACQUEREUR prendra les biens meubles et objets mobiliers, dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir élever aucune réclamation, demander aucune garantie ou diminution du prix, ni exercer aucun recours ni répétition quelconque contre le VENDEUR, notamment en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou de vétusté.

SERVITUDES

L'ACQUEREUR supportera les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le 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.

A cet égard le VENDEUR déclare qu'il n'a personnellement créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux ou de la loi.

OBLIGATION REELLE ENVIRONNEMENTALE - ABSENCE

Le VENDEUR déclare n'avoir conclu aucun contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement et n'avoir créé aucune obligation réelle environnementale sur le BIEN.

ASSURANCES

Le notaire informe les parties que l'assurance du BIEN continuera de plein droit au profit de l'ACQUEREUR à compter du jour de la vente, à charge pour ce dernier d'exécuter les obligations prévues au contrat vis-à-vis de l'assureur

conformément à l'article L. 121-10 du Code des assurances.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la souscription de toutes polices d'assurances, il donne instruction au VENDEUR de résilier, au jour de la régularisation de l'acte authentique de vente, celles qu'il a personnellement souscrites.

IMPOTS ET TAXES

TAXE FONCIERE

L'ACQUEREUR acquittera, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales afférentes au bien.

Concernant les taxes foncières, l'ACQUEREUR remboursera, forfaitairement par rapport à la dernière imposition connue, le jour de la réitération directement au VENDEUR le prorata de la taxe foncière à courir depuis la date fixée pour l'entrée en jouissance jusqu'au 31 décembre suivant.

CONTRATS D'ABONNEMENTS ET DE DISTRIBUTION

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle à compter du jour de l'entrée en jouissance de tous abonnements existants.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU

INFORMATIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION, AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

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, aucuns travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L. 241-1 et L. 242-1 du Code des assurances.

Concernant l'extension de l'habitation, sont annexées :

- la copie demande de permis de construire sous le numéro PC653559400003 déposée en mairie le 20 avril 1994,
- la copie de l'arrêté accordant le permis de construire sous le numéro 653559400003 par le maire en date du 10 mai 1994,
- la copie de la déclaration d'ouverture de chantier sous le numéro 65 355 94 0003 en date du 11 septembre 1995.
- la copie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux sous le numéro PC653559400003 en date du 15 janvier 2023,

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.

CONTRAT SUR LE BIEN

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe aucun contrat d'affichage, de panneaux publicitaires ou d'enseignes ; qu'aucune antenne relais n'a été installée sur le BIEN objet des présentes.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

DOSSIER COMPLET DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES RELATIFS A L'ETAT DU BIEN

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, une copie du dossier de diagnostics techniques fourni par le VENDEUR est ci-annexée.

Afin de respecter les dispositions de l'article R. 271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis au VENDEUR l'attestation sur l'honneur, dont une copie est demeurée ci-annexée, certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L. 271-6 du code susvisé et qu'il dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à sa prestation.

En ce qui concerne les diagnostics plomb, amiante et énergie (DPE), le notaire rédacteur des présentes a vérifié que le diagnostiqueur personne physique disposait de la certification avec mention dont copie du certificat de compétence est ci-annexée.

Du fait de la délivrance des différents diagnostics ci-après relatés, et en complément de ce qui est indiqué au paragraphe « Charges et conditions générales », le VENDEUR est exonéré de la garantie des vices cachés correspondante conformément aux dispositions du II de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Le notaire rédacteur des présentes rappelle au VENDEUR qu'en l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, des constats, états et diagnostics en cours de validité, il ne peut pas s'exonérer de la garantie.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES RELATIFS A L'ETAT DU BIEN

CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

Le VENDEUR déclare que le BIEN objet des présentes ayant été construit avant le 1er janvier 1949 et étant destiné, en tout ou partie, par l'ACQUEREUR à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application de la réglementation sur la lutte contre le saturnisme.

Les parties déclarent que le notaire rédacteur des présentes les a parfaitement informées des obligations imposées aux propriétaires d'immeubles bâtis, en matière de lutte contre le saturnisme, par les articles L. 1334-1 à L. 1334-12 et R. 1334-1 à R. 1334-13 du Code de la santé publique.

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L. 1334-6 dudit code, le VENDEUR a fait établir par **DIAGIMMO 65, le 17 août 2022**, un constat de risque à ce titre qui ne fait apparaître **aucun risque d'exposition au plomb pour les occupants dudit immeuble**.

La copie de ce constat de risque d'exposition au plomb est ci-annexée et a été remis à l'ACQUEREUR qui le reconnaît.

ETAT MENTIONNANT LA PRESENCE OU L'ABSENCE DE MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

Le BIEN, objet du présent acte, ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997, entre dans le champ d'application des articles L. 1334-13 et R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la

prévention des risques liés à l'amiante.

En conséquence et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-13 et R. 1334-15 du Code de la santé publique, un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante mentionnées à l'annexe 13-9 du même code doit être effectué.

Une copie de cet état constitué du rapport de repérage est ci-annexée.

L'auteur de ce rapport a remis au VENDEUR l'attestation prévue par l'article R. 271-3 Code de la construction et de l'habitation, qui est également ci-annexée sous forme de copie.

De cet état établi par **DIAG IMMO65, le 17 août 2022**, il résulte **qu'aucun matériel ni produit contenant de l'amiante n'est présent dans les pièces visitées de l'immeuble.**

Constatations diverses :

« *Combles perdues : absence de trappe de visite.* »

ETAT RELATIF A L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Le VENDEUR déclare que le BIEN objet des présentes dépend d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans.

Par conséquent, il entre dans le champ d'application de la réglementation sur la sécurité des installations intérieures d'électricité.

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation qui prévoit pour le propriétaire l'obligation de produire lors de toute vente un état de cette installation en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes ; cet état doit avoir été établi depuis moins de trois ans (L. 271-5 et D. 271-5 du Code de la construction et de l'habitation).

Le VENDEUR a fait établir un état sur l'installation intérieure d'électricité par **DIAGIMMO 65 personne répondant aux conditions de l'article L. 271-6 dudit code, le 17 août 2022.**

Il a été établi en conformité avec les dispositions de l'article R. 134-11 du Code de la construction et de l'habitation.

De cet état il résulte que l'installation comporte l'anomalie ou les anomalies suivantes :

« *Dispositif de protection contre les surintensités à l'origine de l'installation/Prise de terre et installation de mise à la terre.*

« *Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension/Protection mécanique des conducteurs.*

« *Matériels électriques vétustes, inadaptées à l'usage.* »

Informations complémentaires :

« *Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité.* »

Avertissement particulier

« *Combles perdues (absence de trappe de visite).* »

L'ACQUEREUR déclare être informé des risques encourus et vouloir faire son affaire personnelle de la remise en état de l'installation.

Une copie de cet état est ci-annexée avec les copies du certificat de compétence et de l'attestation d'assurance de son auteur.

ETAT RELATIF A L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ

Le BIEN objet des présentes comporte une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans.

Conformément à l'article L. 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, un état de l'installation intérieure de gaz datant de moins de trois ans établi par **DIAGIMMO65, le 17 août 2022**, est ci-annexé sous forme de copie.

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

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

L'installation comporte des anomalies qui devront être réparées dans les meilleurs délais. »

Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être contrôlés et motif :

« Combles perdues (absence de trappe de visite). »

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas à ce jour entrepris les travaux nécessaires à la mise en conformité de l'installation.

L'ACQUEREUR déclare accepter d'en faire son affaire personnelle et renonce à exercer de ce chef quelque recours que ce soit à l'encontre du VENDEUR.

DIAGNOSTICS DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le BIEN objet des présentes entre dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 126-26 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence, un diagnostic de performance énergétique a été établi par **DIAGIMMO65, le 17 août 2022**, dont une copie est demeurée ci-annexée.

Celui-ci a une durée de validité de dix ans, conformément aux dispositions de l'article D. 126-19 du même code.

Maison 1

Il en résulte ce qui suit :

Consommations énergétiques : **398 kwh/m²/an (classe F)**.

Émissions de gaz à effet de serre : **13 kgco₂/m²/an (classe C)**.

En conséquence, compte tenu du double seuil de l'étiquette performance énergétique le BIEN se trouve classé en **F**, la plus mauvaise des deux performances étant retenue pour le classement du logement.

Maison 2

Il en résulte ce qui suit :

Consommations énergétiques : **161 kwh/m²/an (classe C)**.

Émissions de gaz à effet de serre : **5 kgco₂/m²/an (classe A)**.

En conséquence, compte tenu du double seuil de l'étiquette performance énergétique le BIEN se trouve classé en **C**, la plus mauvaise des deux performances étant retenue pour le classement du logement.

Ce diagnostic est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance.

Il est ici rappelé qu'aux termes de l'article L. 271-4-II in fine du Code de la construction et de l'habitation, seules les recommandations accompagnant le diagnostic de performance énergétique ont un caractère informatif, les autres dispositions du DPE étant quant à elles opposables.

Ledit BIEN étant F il est considéré comme une « passoire énergétique ».

Le VENDEUR entend être exonéré de la garantie des vices cachés et plus particulièrement des erreurs éventuelles pouvant exister au sein du diagnostic de performance énergétique, ce qui est expressément accepté par l'ACQUEREUR. Ce dernier ne pourra donc se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des informations fournies par le diagnostic, mais entend toutefois se réserver la possibilité de rechercher la responsabilité du diagnostiqueur.

Le VENDEUR déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification du BIEN objet des présentes de nature à affecter la validité de ce diagnostic n'est, à sa connaissance, intervenue.

Le bien étant classé F, l'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire rédacteur des présentes que ce classement aura une incidence s'il envisage de mettre le BIEN en location, à savoir :

Dispositions entrant en vigueur au 24 août 2022

Les logements classés F et G qu'ils soient situés en zone tendue ou non, se verront appliquer une interdiction d'augmentation des loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail.

Dispositions entrant en vigueur au 1er janvier 2023

Les logements loués vides ou meublés à usage de résidence principale du locataire ou loués par le biais d'un bail à mobilité réduite, classés G ne satisfont plus aux critères de décence.

Dispositions entrant en vigueur au 1er janvier 2025

Les locaux dont le niveau de performance ne répond pas aux critères prévus à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 feront l'objet d'une interdiction de mise en location, savoir :

- pour les logements classés G à compter du 1er janvier 2025 ;
- pour les logements classés F à compter du 1er janvier 2028 ;
- pour les logements classés E à compter du 1er janvier 2034.

Conformément aux dispositions de l'article L. 173-2, III du CCH, le notaire rédacteur des présentes informe les parties de l'obligation de tout mettre en œuvre afin que le BIEN atteigne un niveau de performance énergétique compris entre les classes A et E avant le 1er janvier 2028. A défaut, A compter de cette date en cas de vente ou de location, la non-conformité du BIEN avec le niveau de performance énergétique minimum requis, devra être mentionnée dans les publicités relatives à

la vente ou à la location ainsi que dans les actes de vente ou les baux concernant ce bien.

Logement en monopropriété classé en F et G

Le bien objet des présentes étant un logement en monopropriété, classé au DPE visé ci-dessus en F il y a lieu de réaliser un audit énergétique au sens de l'article L 126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Texte de l'article L 126-28-1 du CCH duquel il résulte :

Article L. 126-28-1

« Lorsque sont proposés à la vente des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation qui comprennent un seul logement ou comportent plusieurs logements ne relevant pas de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et qui appartiennent aux classes D, E, F ou G au sens de l'article L. 173-1-1 du présent code, un audit énergétique est réalisé par un professionnel répondant à des conditions de qualification définies par décret et est communiqué dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5. Le professionnel chargé d'établir l'audit énergétique ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance vis-à-vis du propriétaire ou du mandataire qui fait appel à lui.

L'audit énergétique formule notamment des propositions de travaux. Ces propositions doivent être compatibles avec les servitudes prévues par le code du patrimoine et présenter un coût qui n'est pas disproportionné par rapport à la valeur du bien. Ces propositions présentent un parcours de travaux cohérent par étapes pour atteindre une rénovation énergétique performante au sens du 17° bis de l'article L. 111-1 du présent code. La première étape de ce parcours permet au minimum d'atteindre la classe E au sens de l'article L. 173-1-1. Ce parcours de travaux prévoit également les travaux nécessaires pour atteindre la classe B au sens du même article L. 173-1-1, lorsque les contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou le coût des travaux ne font pas obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance. L'audit mentionne, à titre indicatif, l'impact théorique des travaux proposés sur la facture d'énergie. Il fournit des ordres de grandeur des coûts associés à ces travaux et indique les aides publiques existantes destinées aux travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Le contenu de cet audit est défini par arrêté. Le niveau de compétence et de qualification de l'auditeur et l'étendue de sa mission et de sa responsabilité sont précisés par décret pris sur le rapport du ministre chargé de la construction. »

Ledit BIEN étant classé F il est considéré comme « passoire énergétique » ; de ce fait un audit énergétique ci-annexé sous forme de copie, a été établi par DIAG IMMO 65, le 12 mai 2023.

A compter du 1er janvier 2023, l'article 164 de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique dispose que les ménages seront obligatoirement accompagnés s'ils souhaitent bénéficier d'aides de l'état à la rénovation énergétique.

Le contenu de la mission d'accompagnement de ce service public de la performance énergétique de l'habitat, ainsi que le rôle de l'ANAH et des guichets d'accompagnement sont précisés dans le décret n°2022-1035 du 22 juillet 2022.

Conformément au III de l'article L 232-2 du Code de l'énergie, l'audit

énergétique, les informations nécessaires à l'identification du bien, ainsi que le nom et l'adresse de l'acquéreur devront être transférés par ce dernier ou bien s'il lui notifie son accord, par le notaire rédacteur, au guichet compétent (celui dans le ressort duquel se trouve le bien), par tous moyens, dans le délai d'un mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire rédacteur des présentes que ce classement aura une incidence s'il envisage de mettre le BIEN en location, à savoir :

- une interdiction de mise en location à compter du 1er janvier 2025 pour la classe G et à compter du 1er janvier 2028 pour la classe F, sauf si les travaux préconisés dans les recommandations contenues dans le DPE ont été effectués et ont permis d'atteindre, dans un nouveau DPE une classe énergétique plus performante ou égale à la classe E, sans augmenter la quantité d'émission de gaz à effet de serre liée à la quantité annuelle d'énergie estimée ;

- une interdiction d'augmenter les loyers des logements classés en catégorie F et G dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail, que le logement soit en zone tendue ou non, depuis le 25 août 2022 conformément aux dispositions du décret n° 2020-1818 du 30 décembre 2020 ;

- de ne plus permettre au logement de satisfaire aux conditions de décence compte tenu d'une consommation en énergie primaire supérieure à 450 kWh par mètre carré et par an, (article 3 bis du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 modifié par le décret n°2021-19 du 11 janvier 2021) et cela dès le 1er janvier 2023.

Ces mesures seront applicables non seulement aux logements loués vides mais également aux logements loués en meublés à usage de résidence principale du locataire (article 25-3 alinéa 2 de la loi du 6 juillet 1989) ou loués par le biais d'un bail à mobilité réduite (article 25-12 alinéa 3 de la loi du 6 juillet 1989).

L'audit énergétique comprend des préconisations, des recommandations, des propositions de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements.

Néanmoins, ces travaux ne doivent pas être incompatibles avec les servitudes prévues par le code du patrimoine et les travaux doivent avoir un coût proportionnel à la valeur vénale du bien, ainsi que le prévoit en détail l'arrêté du 4 mai 2022 définissant pour la France métropolitaine le contenu de l'audit énergétique réglementaire prévu par l'article L 126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation et son annexe.

Les solutions techniques proposées devront être en adéquation avec l'état du bâti existant.

L'audit donnera lieu, à un rapport de synthèse comprenant notamment un état des lieux du bâtiment, une annexe définissant les notions techniques, les justifications des caractéristiques du bâtiment.

ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

Le BIEN objet des présentes est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application du premier alinéa de l'article L. 131-3 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites.

En application de l'article L. 126-24 du Code précité, un état relatif à la

présence de termites datant de moins de six mois établi par **DIAGIMMO65**, le **22 octobre 2023**, est ci-annexé sous forme de copie.

Cet état **ne révèle la présence d'aucun termite dans l'immeuble.**

Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être vérifiés et justification :

«Combles perdues (absence de trappe de visite). »

ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE MERULE

Le BIEN objet des présentes *n'est pas inclus* dans une zone de présence d'un risque de mэрule prévue à l'article L. 131-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de mэрule, à ce jour ou dans le passé.

Il est ici précisé que si un arrêté préfectoral déclare la zone de situation du BIEN objet des présentes comme étant susceptible d'être contaminée 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 objet des présentes.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Le BIEN objet des présentes est situé :

- dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat ;
- dans une zone à potentiel radon définie par voie réglementaire ;

Un état des risques réalisé depuis moins de six mois est ci-annexé sous forme de copie.

Information concernant les sinistres

En outre, le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, ledit BIEN n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, miniers ou technologiques.

ETAT RELATIF AUX INSTALLATIONS D'ASSAINISSEMENT

Le BIEN objet du présent acte n'est pas soumis à l'obligation de raccordement prévue par les articles L. 1331-1 et suivants du Code de la santé publique. Il est équipé **d'un dispositif individuel d'assainissement**.

Le VENDEUR indique que ce dispositif a fait l'objet d'une vérification par les services compétents **en date du 1er septembre 2022** conformément aux articles L. 1331-11-1 du Code de la santé publique, L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation et L. 2224-8, III du Code général des collectivités territoriales.

Conclusion :

«En raison de l'inaccessibilité, lors de la visite, des regards de répartition et du bouclage, une non-conformité est émise sur l'installation. Les travaux détaillés dans le paragraphe suivant ne sont pas soumis à des délais de réalisation sauf dans le cas de la vente du bien. »

Travaux à envisager :

«Tous les ouvrages doivent être facilement accessibles et le rester. Les regards du filtre à sable doivent être retrouvés et rester accessibles.

L'entretien régulier des différents organes permettra d'éviter une dégradation prématurée de l'installation. L'entretien consiste au nettoyage une fois par an du filtre à pouzzolane en sortie de fosse.

Sauf circonstances particulières liées aux caractéristiques des ouvrages ou à l'occupation de l'habitation, une vidange de la fosse doit être réalisée tous les quatre ans par une entreprise spécialisée.

La vidange (flottants et boue de fond) doit être effectuée lorsque le niveau de boues atteint 50% du volume utile.

Cette opération est indispensable pour éviter le colmatage de l'épandage. Une vérification fréquente du bon état des regards et du bon écoulement de l'effluent permet d'anticiper sur un dysfonctionnement pouvant par la suite provoquer la détérioration du dispositif d'assainissement. »

Le VENDEUR déclare avoir réalisé lui-même les travaux de rehaussement des buses du regard de répartition et du regard de bouchage après la rédaction du rapport établi par le SPANC, ce que l'acquéreur a pu constater lors de la visite du bien.

L'ACQUEREUR, pleinement informé de cette situation, des travaux prescrits par le compte rendu de contrôle annexé sous forme de copie aux présentes et de ses conséquences, déclare toutefois vouloir en faire son affaire personnelle, sans recours contre le VENDEUR. Il reconnaît notamment être parfaitement informé des dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation imposant notamment à l'ACQUEREUR la réalisation des travaux de mise en conformité exigés, dans le délai maximal d'un an après l'acte de vente.

Conformément aux dispositions de l'article L. 1331-11-1 du Code de la santé publique, le notaire rédacteur des présentes adresse dans un délai d'un mois des présentes, à titre d'information, à l'autorité compétente en matière d'assainissement, une attestation contenant la date de la mutation, les informations nécessaires à l'identification du BIEN ainsi que les nom et adresse de l'ACQUEREUR.

ETAT RELATIF AUX NUISANCES SONORES AERIENNES

Le VENDEUR déclare que le BIEN, objet des présentes, n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 112-11 du Code de l'urbanisme.

INFORMATIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS SOUMIS A DES NORMES SPECIFIQUES

DETECTEURS DE FUMEE NORMALISES

Le notaire rédacteur des présentes rappelle que depuis le 1er janvier 2016, tout lieu d'habitation doit être équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé, installé et entretenu dans les conditions prévues par les articles R. 142-2 à 142-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Le VENDEUR déclare que le BIEN **est équipé** d'un détecteur de fumée.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été averti par le notaire rédacteur des présentes que l'obligation d'équipement de l'habitation incombe au propriétaire du logement en vertu des textes précités.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- la base des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS ex BASIAS) ;
- la base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (ex BASOL) ;
- la base de données GEORISQUES ;
- la base des installations classées soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement du ministère de la transition écologique et solidaire.

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

INFORMATIONS RELATIVES AUX INSTALLATIONS ENVIRONNEMENTALES DE L'IMMEUBLE

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent être parfaitement informés des dispositions des articles L. 512-18, L. 514-20 et L. 125-7 du Code de l'environnement.

À cet égard, le VENDEUR déclare s'être toujours conformé à la réglementation applicable en matière de protection de l'environnement et de santé publique.

Il déclare en outre qu'à sa connaissance :

- aucune installation soumise à autorisation ou à enregistrement ou à simple déclaration au titre de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ou activité entrant dans le champ d'application des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement n'a été exploitée sur le BIEN objet des présentes ;
- aucune activité susceptible de présenter des dangers ou des inconvénients pour la santé ou l'environnement n'a été exercée sur le BIEN ;
- il n'a pas été exercé d'activité dans le BIEN ayant entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives ;
- il n'a jamais été exercé, dans le BIEN dont il s'agit, d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;
- il n'y a pas eu dans le BIEN d'incident ou accident présentant un danger pour la santé, la salubrité publique, la sécurité civile ou l'alimentation en eau potable de la population prévues par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'environnement ;
- le terrain ne comporte pas de transformateur à pyralène ;
- il n'a reçu aucune injonction administrative sur le fondement des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement, en sa qualité de « détenteur » ;
- il n'existe pas de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Si au jour de la vente il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, le VENDEUR s'obligera :

- à payer l'intégralité des sommes pouvant leur être dues en principal, intérêts, frais et accessoires ;
- à faire établir à ses frais tout acte de mainlevée des éventuelles inscriptions ;

- à rapporter à ses frais tout certificat de radiation nécessaire ;
 - à justifier à l'ACQUEREUR de la réalisation de ces différentes formalités.
- Aucun état hypothécaire hors formalité n'a été délivré à ce jour.

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.

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 Delphine MARTY rédacteur des présentes, avec la participation de Maître François AUGEREAU-HUE, notaire à CHEVREUSE (78460).

La signature de cet acte de vente ne pourra avoir lieu, que si le notaire chargé de cette régularisation 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 17 juillet 2024.

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.

DEPOT DE GARANTIE

A la garantie des engagements pris par lui, et conformément au mandat donné par les parties à la SELARL Xavier BERDOU Delphine FONT-BASSABER Delphine MARTY, l'acquéreur s'engage à verser par virement bancaire sous 15 jours la somme de **VINGT MILLE EUROS (20.000,00 €)** étant ici précisé que faute de paiement, les présentes deviendront caduques, si bon semble au VENDEUR.

Ce versement sera fait par la comptabilité de la SELARL Xavier BERDOU Delphine FONT-BASSABER Delphine MARTY, qui le détiendra pour le compte de l'acquéreur.

Ce versement constituera un acompte sur le prix et les frais si la vente se réalise.

Si l'ACQUEREUR ne pouvait pas ou ne voulait pas passer l'acte de régularisation des présentes, et que le dépôt au rang des minutes du notaire n'ait pas été demandé par l'autre partie, la somme versée serait acquise au VENDEUR à titre de dommages-intérêts, ladite clause étant qualifiée par les parties de clause pénale, conformément aux articles 1226 et suivants du Code civil.

Cette somme sera restituée à l'ACQUEREUR si l'une quelconque des conditions suspensives stipulées ci-dessous n'est pas réalisée au jour fixé pour la

régularisation de la vente.

Toutefois, le notaire détenteur de la somme versée ne pourra, en aucun cas, être juge ou arbitre d'un éventuel litige entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR.

En conséquence, il ne devra se dessaisir de cette somme en faveur de l'une des deux parties qu'avec l'accord écrit de l'autre.

A défaut d'obtention de cet accord dans le mois suivant la fin du délai fixé pour la régularisation de la vente, il pourra déposer la somme versée à la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATION.

CLAUSE PENALE

Si l'une des parties ne veut ou ne peut réitérer le présent acte par acte authentique, bien que les conditions suspensives soient réalisées, elle sera redevable envers l'autre, d'une indemnité d'ores et déjà fixée à titre de clause pénale à la somme de **QUARANTE-TROIS MILLE EUROS (43 000,00 €)**.

Etant ici précisé que la présente clause n'emporte pas novation et que chacune des parties aura la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

Observation étant ici faite qu'aux termes du second alinéa de l'article 1231-5 du Code civil ci-après littéralement rapportés : « *Le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la peine qui a été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire.* »

OBLIGATIONS DE GARDE ET D'ENTRETIEN DU VENDEUR

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR, le BIEN objet du présent acte demeurera sous la garde et possession du VENDEUR dans l'état où l'ACQUEREUR l'a visité.

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

Le notaire rédacteur des présentes 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.

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 versera dans le délai de dix jours des présentes en la comptabilité du notaire rédacteur des présentes, une somme de TROIS CENTS EUROS (300,00 €) se décomposant comme suit :

- à concurrence de **CENT VINGT EUROS (120,00 €)** à titre d'avance sur les frais de vente (demandes de pièces facturées).

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.

- à concurrence de **CENT QUATRE-VINGTS EUROS (180,00 €)** en rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant-contrat, dû dès à présent au notaire rédacteur des présentes, à la charge de l'ACQUEREUR, fixés d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur des présentes.

Cette rémunération restera acquise au notaire rédacteur des présentes, en toute hypothèse.

COORDONNEES BANCAIRES DE L'OFFICE NOTARIAL :

Banque :	CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS
Titulaire :	SELARL 'Xavier BERDOU, Delphine FONT-BASSABER et Delphine MARTY
Domiciliation :	SIEGE SOCIAL
Code banque :	40031

Banque :	CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS
Code guichet :	00001
N° de Compte :	0000145542X
Clé RIB :	16
IBAN :	FR7440031000010000145542X16
BIC :	CDCGFRPPXXX

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 évènements 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.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige pouvant résulter soit du contenu du présent acte soit même de sa validité, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur.

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 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.

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.

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 réception de la lettre recommandée électronique 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 Delphine MARTY 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.

NOTIFICATION PAR LETTRE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE

L'ACQUEREUR demande expressément au notaire rédacteur des présentes et l'autorise, en tant que de besoin, à leur faire parvenir toutes notifications utiles et nécessaires concernant la présente opération, par Lettre Recommandée adressée par courrier électronique à l'adresse suivante :

yeahsa@gmail.com

A cette fin, il déclare en ce qui les concerne :

- disposer de tous les moyens informatiques lui permettant de recevoir une lettre recommandée adressée par courrier électronique ;
- s'obliger à communiquer au notaire rédacteur des présentes tout changement d'adresse électronique de son compte, pendant la durée de traitement du présent dossier ;
- qu'il est seul à avoir accès aux courriels reçus sur la ou les adresses visées ci-dessus ;
- s'engager à communiquer au notaire rédacteur des présentes toutes difficultés, tous piratages, perte ou usage abusif de sa boîte courriel ;
- être informé que conformément aux dispositions de l'article R. 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, il recevra de la part de la société chargée de l'acheminement du courrier électronique recommandé, un premier courrier électronique l'informant « *qu'une lettre recommandée électronique va lui être envoyée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, de l'accepter ou de la refuser.* ».

Il est ici précisé par le notaire rédacteur des présentes que :

- l'acheminement grâce auquel sera transmise la lettre recommandée électronique a obtenu la qualification eIDAS délivrée par l'Agence nationale de la sécurité des systèmes d'information (ANSSI) garantissant ainsi la fiabilité de la lettre recommandée électronique envoyée,
- le procédé d'horodatage utilisé est réalisé par un prestataire qualifié et répondant aux exigences légales assurant un horodatage fiable et sécurisé,
- la rematérialisation sous format papier, du courrier électronique envoyé est possible dans l'hypothèse où ils le demanderaient.

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.

DISJONCTION DES PIÈCES 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.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES 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.

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 Delphine MARTY, 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.