

100210102  
DFR/DFR/

**L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT,  
LE HUIT DÉCEMBRE  
A VILLECOMTAL SUR ARROS (Gers), 2 Chemin Saint-Jacques, au siège  
de l'Office Notarial, ci-après nommé,  
Maître Dominique RUEL, Notaire, titulaire d'un Office Notarial à  
VILLECOMTAL SUR ARROS, 2 Chemin Saint-Jacques,**

**Reçoit l'acte authentique de VENTE suivant.**

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**VENDEUR**

Monsieur Denis Jean Pierre Claude **BLANCARD**, retraité, demeurant à  
MIELAN (32170) 3 rue Berroy.  
Né à CASTELGAILLARD (31230) le 12 mai 1946.  
Divorcé de Madame Christiane Anne Marie **BRAU** suivant jugement rendu par  
le Tribunal de grande instance de FOIX (09000) le 22 octobre 2008, et non remarié.  
Monsieur **BLANCARD** Denis Jean Pierre Claude étant divorcé en premières  
noces de Madame Anne-Marie **DESBARAX**.  
Non lié par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.

**ACQUEREUR**

Madame Danièle Yvette Marie Jeanne **BLANCHER**, retraitée, demeurant à  
RICOURT (32230) lieu-dit Pucheou.  
Née à LIMOGES (87000) le 12 septembre 1955.  
Divorcée de Monsieur Jean-Louis Pierre **MUSSET** suivant jugement rendu par  
le Tribunal de grande instance de LIMOGES (87000) le 21 novembre 1980, et non  
remariée.  
Non liée par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité française.  
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

P B



dm

**PRETEUR**

La Société dénommée **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PYRENEES GASCOGNE**, Société anonyme coopérative à capital Variable , dont le siège est à **TARBES (65000)**, 11 boulevard du Président Kennedy, identifiée au SIREN sous le numéro 776983546 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de **TARBES**.

Intervenant dans le cadre du financement du prix tel qu'il sera expliqué ci-après.

**QUOTITES ACQUISES**

Madame Danièle **BLANCHER** acquiert la pleine propriété du BIEN.

**PRESENCE - REPRESENTATION**

- Monsieur Denis **BLANCARD** est présent à l'acte.

- Madame Danièle **BLANCHER** est présente à l'acte.

- La Société dénommée **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PYRENEES GASCOGNE** est représentée à l'acte par Madame Laure **LALANNE**, clerc de notaire, demeurant en cette qualité à **VILLECOMTAL SUR ARROS (32730)** 2 Chemin Saint Jacques en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à **AUCH (32000)** du 28 novembre 2017.


**DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE**

Les **PARTIES**, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent à l'acte, et elles déclarent notamment :

- que leur état civil et leurs qualités sont exacts,
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ou seulement conjointement, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912),
- qu'elles ne sont concernées :
  - par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes,
  - par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes,
  - et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-19 5 bis du Code pénal.

**DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES**

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

D B    


**Concernant le VENDEUR :**

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

**Concernant l'ACQUEREUR :**

- Extrait d'acte de naissance.
- Passeport.
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

L'ensemble de ces pièces est annexé.

**TERMINOLOGIE**

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "VENDEUR" désigne le ou les VENDEURS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "ACQUEREUR" désigne le ou les ACQUEREURS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "PRETEUR" désigne le ou les PRETEURS de fonds permettant le financement de tout ou partie de l'acquisition et, le cas échéant, celui de travaux.
- Le mot "PARTIES" désigne ensemble le VENDEUR et l'ACQUEREUR.
- Le mot "BIEN" désigne le ou les BIENS de nature immobilière.
- Le mot "MEUBLES" désigne, les objets mobiliers se trouvant dans le BIEN.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique.

**NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS**

Le VENDEUR vend à l'ACQUEREUR, qui accepte, la pleine propriété du BIEN dont la désignation suit.

**IDENTIFICATION DU BIEN****DESIGNATION**

**A MIELAN (GERS) (32170) 3 Rue Berroy,**

Une maison d'habitation comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée-séjour, salle d'eau, WC, cuisine, débarras,
- au premier étage : deux chambres,
- et une courette.

Figurant ainsi au cadastre :

10 B







Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AD	159	3 rue berroy	00 ha 01 a 29 ca	Sol

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

### DECLARATIONS

#### Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent:

##### A) Sur la situation locative :

- Que le **BIEN VENDU** est libre de toute location ou occupation quelconque, et qu'en conséquence, la vente de l'immeuble n'est pas susceptible d'ouvrir droit à préemption de la part d'un locataire ou occupant quelconque.
- Qu'il n'a consenti sur le **BIEN VENDU** aucun droit d'affichage ou contrat publicitaire quelconque.

##### B) Sur le droit de propriété du vendeur :

De son côté, le **VENDEUR** fait les déclarations suivantes :

##### - Il est seul propriétaire de l'IMMEUBLE vendu,

- L'IMMEUBLE vendu ne lui provient pas d'une donation, d'une acquisition depuis moins de deux ans ou d'une rétrocession par une SAFER, et qu'en conséquence la mutation effectuée à son profit n'est susceptible d'aucune annulation, rescision, révocation, et d'une manière générale d'aucune remise en cause.
- Il prend l'engagement de justifier de ses droits de propriété au moyen d'une origine complète et régulière, remontant à un titre ou à des faits lui permettant d'invoquer le bénéfice de la prescription trentenaire. Il s'oblige à remettre au notaire rédacteur de l'acte authentique tous titres et pièces jugées nécessaires à première réquisition de ce dernier.
- Il s'oblige, par les présentes, solidairement et indivisiblement entre eux, ses héritiers et ayants cause, fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

##### C) Destination

L'ACQUEREUR fait les déclarations suivantes:

- \* Il n'agit pas aux présentes en qualité de professionnel de l'immobilier,
- \* Il désire affecter l'immeuble à l'usage d'habitation.
- \* Il n'envisage pas de changer la destination de l'immeuble, ni de réaliser des travaux nécessitant un permis de construire ou une autorisation de travaux.

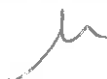
##### D) Informations particulières relatives à l'immeuble :

Le VENDEUR déclare que l'IMMEUBLE vendu ne constitue pas le logement de sa famille, au sens de l'article 215 alinéa 3 du Code Civil.

##### 1°) Sur l'urbanisme :

- Que l'immeuble n'a fait l'objet d'aucune interdiction d'habiter, ni d'injonction de travaux, et qu'il n'est pas frappé par un état de péril ou d'insalubrité,
- Qu'il est actuellement libre de toute réquisition ou préavis de réquisition, d'expropriation, d'emprise de la part de la collectivité publique et qu'à sa connaissance il n'est pas menacé d'en faire l'objet,
- Qu'aucune action de la part d'un tiers ou de la collectivité n'a été engagée concernant le bien vendu pour violation des règles d'urbanisme et d'une manière générale, qu'il n'existe aucune action judiciaire concernant ledit bien,

DB





- Qu'il n'a pas bénéficié du concours du Fonds National d'Amélioration de l'Habitat, devenu actuellement Agence Nationale Pour l'Amélioration de l'Habitat (A. N. A. H.),

**2°) Sur le sol :**

Qu'à sa connaissance le sol n'a pas fait l'objet de remblais, et qu'il n'y a pas de carrière, ni d'autre canalisation souterraine que celle indiquée à l'ACQUEREUR lors de la visite,

**3°) Sur la construction :**

- Le VENDEUR déclare que l'IMMEUBLE vendu a été construit et achevé dans sa totalité depuis PLUS DE DIX ANS, et qu'à sa connaissance, il n'a pas été construit en infraction avec la réglementation en vigueur.

- Il déclare également qu'au cours des dix dernières années, il n'a pas effectué de travaux sur l'immeuble soumis à déclaration, ou autorisation administrative préalable, ni de nature à justifier la souscription d'une assurance dommage-ouvrage.

**4°) Insalubrité – Péril :**

Le vendeur déclare que l'immeuble vendu ne fait pas l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.

**5°) Logement décent :**

L'acquéreur déclare avoir été informé par le notaire des dispositions du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, ci-dessous littéralement rapportées, et faire son affaire personnelle de l'état de l'immeuble et avoir été informé pour le cas où l'immeuble ne serait pas conforme, de la possibilité pour un locataire de demander la mise en conformité ou une réduction de loyers.

Décret n° 2002-120 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1 208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains

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

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

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

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

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

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

*5. Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements;*

*6. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du Code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.*

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

*1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs*

DB







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

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

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

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

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

6. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables.

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

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Art 5. - Le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent.

Art 6. - Les travaux d'amélioration prévus à l'article 1er de la loi (n 67-561) du 12 juillet 1967 susvisée sont ceux qui ont pour but exclusif de mettre les locaux en conformité avec tout ou partie des dispositions des articles 1er à 4 du présent décret, sans aboutir à dépasser les caractéristiques qui y sont définies.

Les articles 1er, 5 à 14 et 17 du décret (n 68-976) du 9 novembre 1968 susvisé sont abrogés.

**L'ACQUEREUR** est averti qu'aux termes des dispositions du décret numéro 2002-120 du 30 janvier 2002, le logement dit "décent" se caractérise soit par une pièce principale d'au moins neuf mètres carrés et d'une hauteur sous plafond au moins égale à deux mètres vingt, soit par un volume habitable de vingt mètres cubes au minimum. La pièce principale doit être dotée d'une ouverture à l'air libre, d'une cuisine ou d'un coin-cuisine, d'une douche ou d'une baignoire, d'un water-closets séparé.

L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un water-closets extérieur au logement à condition que ce water-closets soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

Les portes et fenêtres, ainsi que les murs et parois du logement donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante.

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

L'ensemble des conditions édictées par ce décret figure dans un document annexe.

Etant précisé que ces conditions sont obligatoires pour toute location, sauf une location saisonnière ou une mise à disposition à titre gratuit. A défaut, le locataire

B B

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

pourra demander la mise en conformité du logement ou la révision du loyer auprès du tribunal d'instance.

De plus, l'ACQUEREUR est averti que le règlement sanitaire départemental peut prévoir des prescriptions spécifiques à l'entretien, l'utilisation et l'aménagement des locaux d'habitation qu'il devra respecter.

Le VENDEUR déclare que le BIEN correspond aux caractéristiques tant du règlement sanitaire départemental que du logement décent telles que celles-ci sont définies par le décret ci-dessus visé.

#### OBSERVATIONS CONCERNANT LA SURFACE ET LES LIMITES

Le BIEN est désigné par ses références cadastrales et figure en teinte jaune sur le plan annexé.

La contenance cadastrale est généralement obtenue par mesures graphiques relevées sur le plan cadastral à partir des limites y figurant;

Cette contenance et ces limites n'ont qu'une valeur indicative, le cadastre n'étant pas un document à caractère juridique mais un document à caractère fiscal servant essentiellement au calcul de l'impôt.

La superficie réelle est obtenue à partir des mesures prises sur le terrain et entre les limites réelles, c'est-à-dire définies avec les propriétaires riverains. Seules les limites et superficies réelles déterminées par un géomètre-expert sont garanties.

L'ACQUEREUR déclare en avoir été informé, et qu'il a la possibilité, s'il le désire, de demander à ses frais à un géomètre-expert la détermination des limites et la superficie réelle.

Cette intervention éventuelle ne remettra pas en cause les engagements résultant des présentes.

#### IMMEUBLE NE CONSTITUANT PAS LE LOGEMENT DE LA FAMILLE

Le VENDEUR déclare que le BIEN n'est pas actuellement le domicile effectif des époux.

#### IDENTIFICATION DES MEUBLES

Le VENDEUR vend à l'ACQUEREUR les MEUBLES dont la désignation suit :

Désignation des meubles	Valeur
Meuble bas cuisine	1500.00 EUR
Meubles haut cuisine	1500.00 EUR
Frigo marque FAR	300.00 EUR
Plaque gaz	300.00 EUR
Micro-ondes	30.00 EUR
Lave linge de marque INDESIT	200.00 EUR
Table	100.00 EUR
Deux tabourets	70.00 EUR
Insert	2200.00 EUR
Buffet en bois massif	450.00 EUR
Table de salle à manger	350.00 EUR
Quatre chaises	200.00 EUR
Canapé	300.00 EUR
Meuble bas une vasque salle d'eau	550.00 EUR
Miroir	150.00 EUR
Etagère	50.00 EUR
Etagère	150.00 EUR
Sommier 140x190	250.00 EUR
Matelas 140 x 190	300.00 EUR
Etagère	150.00 EUR
Sommier 140 x 190	250.00 EUR
Matelas 140 x 190	300.00 EUR

BB

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

Meuble bureau + chaise	450.00 EUR
Total	10100.00 EUR

### USAGE DU BIEN

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

### EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Dominique RUEL, notaire à VILLECOMTAL-SUR-ARROS le 14 novembre 2009 publié au service de la publicité foncière d'AUCH PREMIER, le 19 novembre 2009 volume 2009P, numéro 5221.

### CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'ACQUEREUR qui s'y oblige.

### PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire du BIEN à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les PARTIES déclarant que le BIEN est entièrement libre de location ou occupation.

### PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70 000.00 EUR)**.

Ce prix s'applique :

- aux MEUBLES à concurrence de : DIX MILLE CENT EUROS (10 100.00 EUR),
- au BIEN à concurrence de : CINQUANTE-NEUF MILLE NEUF CENTS EUROS (59 900.00 EUR).

### PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR paie le prix comptant, avec le concours des fonds empruntés, à l'instant même au VENDEUR par la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

Le VENDEUR donne quittance à l'ACQUEREUR de ce paiement.

### DONT QUITTANCE

### DECLARATION D'ORIGINE DES FONDS

L'ACQUEREUR déclare que sur la somme ci-dessus payée, celle de QUARANTE-QUATRE MILLE TROIS CENT ONZE EUROS (44 311.00 EUR) provient de fonds empruntés à cet effet suivant acte reçu par le notaire soussigné le 8 décembre 2017.

Auprès de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PYRENEES GASCOGNE, banque susnommée :

DBI







Prêt TOUT HABITAT FACILIMMO d'un montant de QUARANTE-QUATRE MILLE TROIS CENT ONZE EUROS (44 311.00 EUR), remboursable en 180 mois, au taux de 1,70 %.

Le paiement de la première échéance aura lieu le 15 janvier 2018 et celui de la dernière échéance le 15 décembre 2035.

Date de péremption de l'inscription : QUINZE DÉCEMBRE DEUX MIL TRENTE-SIX.

#### PRET ORIGINE DES FONDS- PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS

Aux termes de l'acte sus visé l'ACQUEREUR s'est engagé auprès du PRETEUR à employer la somme de quarante-quatre mille trois cent onze euros (44 311.00 eur) provenant du prêt au paiement à due concurrence du prix ci-dessus stipulé.

L'ACQUEREUR déclare avoir effectué le paiement ci-dessus à due concurrence de la somme de quarante-quatre mille trois cent onze euros (44 311.00 eur) lui provenant de ce prêt. Il fait cette déclaration pour constater l'origine des fonds conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers le PRETEUR.

Par suite des stipulations et déclarations respectivement contenues dans l'acte de prêt précité et dans le présent acte de vente, tous deux passés en la forme authentique, le PRETEUR se trouve investi par la Loi du privilège prévu par l'article 2374-2° du Code civil, lequel garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

Le privilège bénéficiant au PRETEUR sera, conformément aux dispositions de l'article 2379 du Code civil, conservé par l'inscription qui sera prise à son profit dans le délai de deux mois à compter de la date de la présente vente.

L'inscription sera requise pour une durée qui cessera d'avoir effet faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'une année à partir de la date de la dernière échéance de l'obligation garantie.

#### DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le VENDEUR se désiste de tous droits de privilège de vendeur et action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

#### ORIGINE DES FONDS

L'ACQUEREUR déclare effectuer le paiement du prix :

- à concurrence de la somme de QUARANTE-QUATRE MILLE TROIS CENT ONZE EUROS (44 311.00 EUR), au moyen de fonds provenant d'un prêt consenti par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE susvisés, selon offre du 10 novembre 2017, acceptée dans les délais légaux,
- à concurrence de la somme de VINGT-CINQ MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-NEUF EUROS (25 689.00 EUR), au moyen de fonds propres, ainsi déclaré.

#### ABSENCE DE CONVENTION DE SEQUESTRE

Les PARTIES conviennent de ne séquestrer aucune somme à la sûreté des engagements pris dans l'acte.

#### PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de AUCH 1ER.

P B

m

jm

dm

## DECLARATIONS FISCALES

### IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le BIEN est entré dans le patrimoine du VENDEUR savoir :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Dominique RUEL, notaire à VILLECOMTAL-SUR-ARROS le 14 novembre 2009 pour une valeur de soixante-deux mille euros (62 000.00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de AUCH PREMIER, le 19 novembre 2009 volume 2009P, numéro 5221.

### **Exonération des plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts**

Le VENDEUR déclare que les présentes portent sur sa résidence principale, c'est-à-dire sa résidence effective et habituelle.

Par suite, il bénéficie de l'exonération des plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts.

En conséquence, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD.

### DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le VENDEUR déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de 70352 32010 AUCH CEDEX - 14 RUE LECONTE DE LISLE 32010 AUCH CEDEX - 000CS 70352 32010 AUCH CEDEX et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

### OBLIGATION DECLARATIVE (EN CAS DE PLUS-VALUE TAXABLE)

Le montant net imposable de la plus-value doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042. Tout manquement à cette obligation donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées, sans que l'amende puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

### **Exonération des plus-values mobilières en vertu des articles 150 UA-II-1° et 150 VG III du Code général des impôts**

Les PARTIES reconnaissent avoir été informées des dispositions relatives à la taxation des plus-values mobilières. Le VENDEUR déclare, sous sa responsabilité, que la cession des MEUBLES n'entre pas dans le champ d'application des plus-values des particuliers s'agissant d'une cession de meubles meublants, et ce conformément aux dispositions de l'article 150 UA-II-1° du Code général des impôts et à l'article 150 VG-III du même Code. Par suite, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048 - M.

### IMPOT SUR LA MUTATION

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70 000.00 EUR).

Minoré de l'évaluation des MEUBLES s'élevant à DIX MILLE CENT EUROS (10 100.00 EUR).

Soit la somme de CINQUANTE-NEUF MILLE NEUF CENTS EUROS

D B

J

dm 87

(59 900.00 EUR).

**DROITS**

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 4,50 %	=	2 696,00
59 900,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	719,00
59 900,00			
<i>Frais d'assiette</i>			
2 696,00	x 2,37 %	=	64,00
<b>TOTAL</b>			<b>3 479,00</b>

**CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

<b>Type de contribution</b>	<b>Assiette (€)</b>	<b>Taux</b>	<b>Montant (€)</b>
Contribution proportionnelle taux plein	59 900.00	0,10%	60.00

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

DB




## PARTIE DEVELOPPEE

### EXPOSE

#### PURGE DU DROIT DE RETRACTATION

Les PARTIES ont conclu, en vue de la réalisation de la vente, un avant-contrat sous signatures privées en date à VILLECOMTAL SUR ARROS (32730) du 7 août 2017.

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le BIEN étant destiné à l'habitation et l'ACQUEREUR étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficiait de la faculté de se rétracter.

La notification de l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception a été effectuée à l'ACQUEREUR le 8 août 2017 et la première présentation a eu lieu le 9 août 2017.

Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'ACQUEREUR dans le délai légal.

Une copie de la lettre de notification ainsi que l'accusé de réception sont annexés.

### FINANCEMENT

#### CONDITIONS DE L'EMPRUNT

Le financement des présentes a été effectué avec le concours de fonds empruntés ainsi qu'il est indiqué en partie normalisée de l'acte.

Les caractéristiques ainsi que les conditions de ce financement sont rapportées tant dans l'acte lui-même que dans ses annexes.

Ces caractéristiques et conditions ont été définies directement entre l'ACQUEREUR et le PRETEUR, sans le concours du notaire.

#### TRANSPORT D'INDEMNITES D'ASSURANCES

En cas d'incendie total ou partiel du BIEN avant la complète libération de l'ACQUEREUR, le PRETEUR exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de la Loi du 13 juillet 1930, par suite l'ACQUEREUR cède et transporte au profit du PRETEUR, qui accepte, une somme égale à la partie du prix payée au moyen de fonds prêtés par cet établissement en principal, et accessoires à prendre par préférence et antériorité à lui-même, et à tous futurs cessionnaires dans le montant de l'indemnité.

Pour les cessionnaires toucher et recevoir cette indemnité directement et sur leurs simples quittances, hors la présence et sans le concours de l'ACQUEREUR.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurances intéressée à la diligence du PRETEUR et aux frais de l'ACQUEREUR.

### CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

#### GARANTIE DE POSSESSION

Le VENDEUR garantit l'ACQUEREUR contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le VENDEUR déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,

DB







- que le BIEN ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'ACQUEREUR un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente,
- subroger l'ACQUEREUR dans tous ses droits et actions.

#### GARANTIE DE JOUISSANCE

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui ouvrant droit à l'exercice d'un droit de préemption.

#### GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le VENDEUR s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'ACQUEREUR.

Un état hypothécaire délivré le 6 octobre 2017 et certifié à la date du 4 octobre 2017 ne révèle aucune inscription.

Etant précisé que cet état a été prorogé le 20 novembre 2017.

Le VENDEUR déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

#### SERVITUDES

L'ACQUEREUR profite des servitudes ou les supporte, s'il en existe.

À la connaissance du VENDEUR, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du BIEN, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

*"Aux termes d'un acte reçu par Me EVANS, notaire à VILLECOMTAL SUR ARROS le 29 juillet 1997, publié au bureau des hypothèques d'AUCH le 26 septembre 1997 volume 1997P n°5576, il a été relaté la servitude suivante:*

*- "le vendeur déclare également que la propriétaire du bien immobilier voisin cadastré sous le n°158 de la section AD de la commune de MIELAN: Madame Raymonde Elise Maryse DUVELH épouse de Monsieur Robert REMES, l'a autorisé verbalement à passer sur sa propriété cadastrée sous le n°158 de la section AD pour accéder à la maison objet de la vente depuis la rue Berroy, depuis le mois d'août 1993 à l'endroit figuré sur le plan ci-annexé visé par le vendeur et l'acquéreur."*

*"il est ici précisé que c'est à tort et par erreur si dans l'acte susvisé de Me EVANS, le 29 juillet 1997, il a été porté que la servitude passait sur la parcelle cadastrée section AD n°158, alors qu'elle concerne la parcelle cadastrée section AD n°300 appartenant également à Madame Raymonde REMES."*

*A ce propos il résulte d'un courrier en date à MIELAN du 27 octobre 2009, émanant de ladite Madame Raymonde REMES, ce qui suit littéralement rapporté :*

*" Je soussignée*

*REMES Raymonde, domiciliée à MIELAN (Gers), 20 rue des Arrats,  
Route de Sainte Dode*

*Autorise*

*Monsieur Denis BLANCARD*

*à utiliser à titre personnel le passage situé sur la parcelle AD 300 dont je suis propriétaire afin de lui permettre d'accéder à sa propriété à pied ou en voiture.*

*A MIELAN, le 27 octobre 2009."*

*Une copie de l'original dudit courrier est ci-après annexée ainsi que la copie du plan où figure le chemin d'accès en teinte bleue.*

*Par courrier en date à MIELAN du 1er septembre 2017, Madame Raymonde*

DB



dm



REMES a renouvelé son accord au profit de Madame BLANCHER ainsi qu'il suit :

"Je soussignée  
Madame REMES Raymonde,  
Autorise  
Madame Danièle BLANCHER

A utiliser à titre personnel le passage situé sur la parcelle AD 320 dont je suis propriétaire afin de lui permettre d'accéder à sa propriété à pied ou en voiture.

En foi de quoi, j'ai délivré la présente autorisation pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à MIELAN, le 1er septembre 2017"

L'ACQUEREUR reconnaît être informé que ce droit d'utiliser à titre personnel le passage situé sur la parcelle cadastrée Section AD, numéro 300, était concédé à titre personnel au vendeur ainsi qu'aux précédents propriétaires et est donc susceptible d'être remis en question.

Il déclare faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le VENDEUR.

#### ETAT DU BIEN

L'ACQUEREUR prend le BIEN dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le VENDEUR a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- si le VENDEUR, bien que non professionnel, a réalisé lui-même des travaux,
- s'il est prouvé par l'ACQUEREUR, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du VENDEUR.

#### CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

Le VENDEUR ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

#### ETAT DES MEUBLES

L'ACQUEREUR prend les MEUBLES, sans pouvoir exercer de recours contre le VENDEUR, en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou de vétusté.

#### IMPOTS ET TAXES

##### Impôts locaux

Le VENDEUR déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

DB







La taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères pour l'année entière sont dues par le VENDEUR.

Conventionnellement l'ACQUEREUR rembourse ce jour au VENDEUR la quote-part de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères allant de ce jour au 31 décembre. Ce règlement est forfaitaire et définitif.

#### Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le VENDEUR déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

#### CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURES

L'ACQUEREUR fait son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le VENDEUR.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le VENDEUR déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fournitures. Il procédera si nécessaire à la régularisation de ses abonnements de sorte que celle-ci n'entrave pas la souscription de nouveaux abonnements par l'ACQUEREUR, que ce soit auprès du même prestataire ou d'un autre.

#### ASSURANCE

L'ACQUEREUR, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, fait son affaire personnelle, de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance souscrites par le VENDEUR, et ce conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances.

#### CONTRAT D'AFFICHAGE

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

#### DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

##### URBANISME

##### Enonciation des documents obtenus

##### **Certificat d'urbanisme**

Un certificat d'urbanisme demandé au titre de l'article L 410-1 du Code de l'urbanisme a été délivré le 28 août 2017 par l'autorité compétente sous le numéro CUa n°03225217A3016.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des PARTIES, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables au terrain.
- Les limitations administratives au droit de propriété affectant le terrain.
- Les équipements publics existants et prévus.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

Il est précisé que la durée de validité de ce certificat est de dix-huit mois. Par suite, les dispositions, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat, à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la

BB

✓

dm

js

sécurité ou de la salubrité publique, ont vocation à s'appliquer à tout permis obtenu ou déclaration préalable faite à l'intérieur de cette durée de dix-huit mois.

#### ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

L'ACQUEREUR est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive,
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

#### VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES

L'article 552 du Code civil dispose que :

*"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."*

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

*"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite."*

*L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."*

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.
- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les

bb





dy



actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

## DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

### DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, l'immeuble n'étant pas situé dans le champ d'application territorial de ce droit de préemption ainsi qu'il résulte du document annexé.

## DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

### EXISTENCE DE TRAVAUX

Le VENDEUR déclare être informé des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances imposant à tout propriétaire de souscrire avant toute ouverture de chantier de construction et/ou travaux de gros œuvre ou de second œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre.

Il déclare que les travaux ci-après indiqués ont été effectués :

Par lui-même,

Lesdits travaux, consistant en :

- doublage et isolation des murs par l'intérieur (pose de cloisons en placo-plâtre, doublage des plafonds, installation de fenêtres à double vitrage, pose d'une porte d'entrée)
- Installation d'un WC après déplacement,
- Peintures intérieures et extérieures (façade),
- Pose d'un insert,
- Remaniement de la toiture et pose de laine de verre dans le grenier sur le hourdis)

Les travaux, compte tenu de la description faite par le VENDEUR, ne nécessitent pas de demande de permis de construire.

Le rédacteur précise qu'une demande de permis de construire est nécessaire dès lors que les travaux envisagés sur une construction existante :

- ont pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>,
- ou ont pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup> dans les zones urbaines couvertes par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé. Toutefois, entre 20 et 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, un permis de construire est exigé lorsque les extensions ont pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà de 170 m<sup>2</sup>,
- ou ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation),
- ou portent sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou se situant dans un secteur sauvegardé.

S'agissant des constructions nouvelles, elles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception des constructions qui sont dispensées de toute formalité et celles qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

BB

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

Le VENDEUR confirme que les travaux effectués n'entrent pas dans l'un des cas ci-dessus.

Les travaux, compte tenu de la description faite par le VENDEUR, ne nécessitent pas de déclaration préalable.

Il est précisé qu'une déclaration préalable de travaux est nécessaire dans les cas suivants :

- travaux qui créent entre 5 m<sup>2</sup> ou 20 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* ou d'emprise au sol. Le seuil de 20 m<sup>2</sup> est porté à 40 m<sup>2</sup> si la construction est située dans une zone urbaine d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé (par exemple, un plan d'occupation des sols). Toutefois, entre 20 et 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, un permis de construire est exigé si, après réalisation, la surface ou l'emprise totale de la construction dépasse 170 m<sup>2</sup>,
- travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement,
- travaux changeant la destination d'un bâtiment (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) même lorsque celle-ci n'implique pas de travaux.

Le VENDEUR confirme que les travaux effectués n'entrent pas dans l'un des cas ci-dessus.

#### RAPPEL DES ARTICLES 1792 ET SUIVANTS DU CODE CIVIL

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

##### Article 1792

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

##### Article 1792-1

*Est réputé constructeur de l'ouvrage :*

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

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

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

##### Article 1792-2

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

##### Article 1792-3

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

10 B

**Article 1792-4-1**

*Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.*

**ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE**

Le BIEN ayant fait l'objet de travaux de rénovation depuis moins de dix ans tels que ceux déclarés par le VENDEUR, le régime de la responsabilité et d'assurance auquel il se trouve soumis est celui institué par les articles L 241-1 et suivants du Code des assurances.

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

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

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

- le VENDEUR-constructeur pour la totalité de la construction,
- les entrepreneurs ayant réalisé les travaux pour le compte du constructeur.

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

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

- l'assurance de responsabilité décennale doit être souscrite dès l'ouverture du chantier par tous les participants à l'acte de construire, celle-ci étant destinée à couvrir les désordres qui entrent dans le champ d'application de leur responsabilité décennale respective prévue par les textes sus visés. Cette assurance ne paie que dans la mesure où la responsabilité de celui qu'elle garantit se trouve retenue,
- l'assurance dommages-ouvrages : cette assurance doit fournir les fonds nécessaires pour réparer les dommages qui, par leur nature, entrent dans les prévisions des articles 1792 et suivants du Code civil ; cette garantie doit jouer en dehors de toute recherche de responsabilité. Cette assurance doit être souscrite par toute personne qui fait réaliser des travaux de bâtiment, qu'elle agisse en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de VENDEUR ou de mandataire du propriétaire. Elle permet d'éviter au propriétaire de l'immeuble de mettre en jeu les responsabilités incombant aux divers intervenants à la construction, avec les risques d'un contentieux long et onéreux.

Le VENDEUR déclare qu'aucune police d'assurance dommages ouvrage ni d'assurance de responsabilité décennale "constructeurs non réalisateur" n'a été souscrite pour la réalisation de ces rénovations.

VENDEUR et ACQUEREUR reconnaissent avoir reçu du notaire soussigné toutes explications utiles concernant les conséquences pouvant résulter des garanties

b B

et responsabilité du VENDEUR attachées à ces constructions, et de l'absence de souscription de telles polices d'assurances.

**Ces conséquences sont relatées ci-après.**

- **Conséquences pénales** : commet une infraction celui qui ne satisfait pas aux exigences des articles du Code des assurances susvisés. Cette infraction se prescrit par trois ans. Les sanctions prévues par l'article L.111-34 du Code de la construction et de l'habitation pour défaut d'assurance ne s'appliquent pas si le propriétaire personne physique ayant fait construire pour lui-même, son conjoint, ses ascendants et descendants ou ceux du conjoint.
- **Conséquences civiles** : le défaut d'assurance est une faute civile. L'ACQUEREUR est en droit de se prévaloir sur une durée de dix ans de l'absence d'assurance obligatoire devant les juridictions civiles afin de demander, en cas de dommages graves tels que définis ci-dessus survenant dans la période décennale, des dommages et intérêts contre le constructeur défaillant sur le fondement de la perte d'une chance d'être indemnisé en cas de sinistre.

Pour ce qui est de l'assurance responsabilité dont l'obligation de souscription pèse sur toutes les entreprises qui ont participé à la construction, le VENDEUR déclare ne pas être en mesure de fournir la liste des entreprises étant intervenues depuis moins de dix ans.

**Le notaire informe l'ACQUEREUR que, dans la mesure où il subirait un dommage après la vente sur des travaux effectués depuis moins de dix ans, il ne pourra alors agir que contre le VENDEUR dans la mesure à la fois où un jugement retiendrait la garantie de ce dernier et de sa solvabilité.**

**Le VENDEUR déclare avoir réalisé les travaux personnellement sans faire appel à une entreprise.**

**Dès lors, il demeure seul responsable à l'égard de l'acquéreur.**

**Garanties et responsabilités :**

I- Le rédacteur des présentes a rappelé que les travaux étaient garantis pendant dix ans à compter de leur date de réception – à condition que cette dernière soit intervenue - dans les termes et sous les réserves qui suivent.

Les diverses garanties et responsabilités attachées à la construction de l'immeuble sont régies par les articles 1792 et suivants du Code civil dans leur rédaction résultant de la loi n°78-12 du 4 janvier 1978.

L'ACQUEREUR pourra bénéficier de la garantie édictée par les articles 1792 et suivants du Code civil, consistant en une responsabilité décennale pesant sur le «constructeur de l'ouvrage» au sens de l'article 1792-1 du Code civil.

**Cette garantie s'applique:**

- aux dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou à ceux qui, l'affectant dans un de ses éléments constitutifs ou dans l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropres à sa destination,

- à ces mêmes dommages résultant d'un vice du sol.

Cette garantie ne s'applique pas si le « constructeur de l'ouvrage » prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

En application des dispositions de l'article 2270 du Code civil, la durée de cette responsabilité et de cette garantie est de dix ans, à compter de la réception des travaux par le « maître de l'ouvrage ».

II - Le VENDEUR reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes de l'obligation faite par cette loi du 04 janvier 1978, de souscrire dès avant l'ouverture du chantier, une assurance DOMMAGE OUVRAGE.

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L. 243-2 du Code des assurances,

BB







le **VENDEUR** précise qu'il n'a pas souscrit d'assurance dommages prévue par l'article L. 242-1 de ce code.

Il reconnaît avoir été parfaitement informé par le rédacteur des présentes, des obligations qui vont peser sur lui compte tenu de l'absence de cette assurance.

**III - De son côté, l'ACQUEREUR** déclare avoir requis expressément son Notaire de réitérer les présentes, en l'absence d'assurance dommages-ouvrage et le dispense de séquestrer toute somme quelconque pour réparation d'un dommage dans le cadre de ces dispositions.

**L'ACQUEREUR** atteste, en outre, s'être rendu compte des conséquences pouvant en résulter, tant en cas de survenance d'un dommage susceptible d'être couvert par cette assurance, qu'en cas de mutation ultérieure du bien pendant la période de dix ans à compter de la réception des travaux.

Il déclare, en conséquence, décharger le rédacteur des présentes, de toutes responsabilités à ce sujet.

**L'ACQUEREUR autorise d'ores et déjà son Notaire à remettre le prix de vente au VENDEUR et à ne pas en séquestrer une partie pour garantir la survenance éventuelle d'un dommage, déclarant faire son affaire strictement personnelle de l'éventuelle insolvabilité du VENDEUR ou de l'impossibilité de le retrouver.**

**L'ACQUEREUR** déclare avoir pris connaissance des dispositions de l'article L. 243-2, alinéa 2, du même code lui faisant notamment obligation de faire mention de l'absence d'assurance dommages dans tout acte intervenant avant l'expiration d'un délai de dix ans à compter de la réception des travaux, qui aurait pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du **BIEN**, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits à l'exception toutefois, en l'état des textes en vigueur des baux à loyer.

**IV - Le VENDEUR** déclare que les personnes et entreprises dont la responsabilité peut être engagée pour des travaux relevant de la responsabilité décennale, sont celles indiquées ci-dessus.

**V - LE VENDEUR** cède à **l'ACQUEREUR** le bénéfice de toutes actions en responsabilité contre ces personnes ou entreprises ou contre leurs assurances relatives à la construction objet des présentes. **l'ACQUEREUR** reconnaît avoir été spécialement informé par le rédacteur des présentes des dispositions du Code des assurances, dont il résulte notamment:

- en vertu de **l'article L. 241-1, alinéa 1**, «*Toute personne physique ou morale, dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil doit être couverte par une assurance*»;

- en vertu de **l'article L. 241-2**, «*Celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code civil et résultant de son fait. Il en est de même lorsque les travaux de construction sont réalisés en vue de la vente* » ;

- en vertu de **l'article L. 242-1, alinéa 1**, «*Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de (l'article 1792 du Code civil*».

bb

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

### RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Aux termes des dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme ci-après littéralement rapportées :

*« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement. »*

Il est précisé que pour être "régulièrement édifié" le bâtiment détruit ou démoli doit avoir été édifié conformément au permis de construire devenu définitif délivré à cette fin.

L'ACQUEREUR est averti que, dans l'hypothèse d'une reconstruction après sinistre, un permis de construire doit être obtenu préalablement à tous travaux et que ce permis peut être refusé soit aux termes d'une disposition expresse d'un plan local d'urbanisme, soit en vertu de la prescription d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques, soit dans la mesure où les occupants seraient exposés au risque certain et prévisible à l'origine de la destruction du bâtiment où, dans ce dernier cas, assorti de prescriptions.

### DIAGNOSTICS

Le dossier est susceptible de comprendre les différents diagnostics immobiliers suivants :

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
<b>Plomb</b>	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
<b>Amiante</b>	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
<b>Termites</b>	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
<b>Gaz</b>	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
<b>Risques</b>	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
<b>Performance énergétique</b>	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
<b>Electricité</b>	Si immeuble d'habitation ayant une installation de	Installation intérieure : de l'appareil de	3 ans

DB

*[Signature]*

du

*[Signature]*

	plus de 15 ans	commande aux bornes d'alimentation	
<b>Assainissement</b>	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
<b>Mérules</b>	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

En l'absence de l'un de ces diagnostics obligatoires en cours de validité, le VENDEUR ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par la Maison du Diag - 4, Rue d'Isaby - 65420 IBOS, diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics.

#### DIAGNOSTICS TECHNIQUES

##### Plomb

Le BIEN ayant été construit avant le 1er janvier 1949, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique pour lequel un constat de risque d'exposition au plomb doit être établi.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm<sup>2</sup>, et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm<sup>2</sup>, si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classer les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Concentration de plomb	Etat de conservation	Catégorie	Avertissement réglementaire
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future

BB

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat Dégradé (risque pour la santé occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.

Il est précisé que les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R.1321-2 et R.1321-3 du Code de la santé publique.

L'arrêté du 19 août 2011 identifiant la mission du diagnostiqueur exclut du constat de risque d'exposition au plomb la recherche de plomb dans les canalisations.

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par la Maison du Diag - 4, Rue d'Isaby - 65420 IBOS le 5 juillet 2017 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

***Dans le cadre de la mission, il a été repéré des unités de diagnostics de classe 1 et/ou 2. Par conséquent, le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future.***

**Etant précisé que ce diagnostic a été annexé au compromis de vente et a en conséquence été porté à la connaissance des parties tant lors dudit acte que lors de l'envoi qui en a été fait dans le cadre de la notification relative à la loi S.R.U.**

### Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au VENDEUR de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de

BB

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*



remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un état établi par la Maison du Diag - 4, Rue d'Isaby - 65420 IBOS le 5 juillet 2017, accompagné de l'attestation de compétence, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

**Avertissement** : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.

**1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :**

- des matériaux et produits contenant de l'amiante sur décision de l'opérateur:

Plaques en fibres-ciment (annexe - cabanon) pour lequel il est recommandé de réaliser une action corrective de premier niveau.

Plaques en fibres-ciment (annexe - appentis) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.\*

Plaques en fibres-ciment (extérieur - dépôt) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.\*

- des matériaux et produits contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur:

Plaques en fibres-ciment (annexe - appentis) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

Plaques en fibres-ciment (extérieur - dépôt) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique. \*

\* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.

Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique

Le diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation prescrit au propriétaire d'effectuer des mesures d'actions correctives de premier niveau.

Ces actions ont été effectuées ainsi qu'il résulte du diagnostic établi par le même organisme le 5 juillet 2017 dont un exemplaire est annexé.

L'ACQUEREUR déclare :

- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non respect,
- avoir été averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

### Termites

Le BIEN se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Un état relatif à la présence de termites délivré par la Maison du Diag - 4, Rue d'Isaby - 65420 IBOS le 5 juillet 2017 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

**Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites..**

### Mérule

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la

BB

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

présence de mûres dans un bâtiment, la mûre étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

L'immeuble ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mûre délimitée par un arrêté préfectoral.

Le VENDEUR déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

#### **Contrôle de l'installation de gaz**

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Les PARTIES déclarent que le BIEN ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

#### **Contrôle de l'installation intérieure d'électricité**

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le BIEN dispose d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans.

Le VENDEUR a fait établir un état de celle-ci par la Maison du Diag - 4, Rue d'Isaby - 65420 IBOS répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 5 juillet 2017, annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

#### ***Les conclusions sont les suivantes :***

***L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation ne fait pas l'objet de constatations diverses.***

#### ***Les domaines faisant l'objet d'anomalies sont :***

***La protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de la mise à la terre.***

***Des matériels électriques présentant des risques de contact directs.***

***Des conducteurs non protégés mécaniquement.***

Il est rappelé à l'ACQUEREUR qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

#### **Diagnostic de performance énergétique**

Conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.
- La valeur isolante du bien immobilier.

b B   

- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi, le BIEN entrant dans l'une des catégories d'exceptions prévues par l'article R 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

#### DISPOSITIFS PARTICULIERS

##### Détecteur de fumée

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation du détecteur de fumée normalisé mentionné à l'article R. 129-12 incombe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

Le détecteur de fumée doit être muni du marquage CE et être conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'ACQUEREUR a constaté que le logement est équipé d'un dispositif de détection de fumée.

#### DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

##### Assainissement

Le VENDEUR déclare sous sa seule responsabilité que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Le VENDEUR informe l'ACQUEREUR, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie.

#### Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Un état des risques naturels, miniers et technologiques est annexé.

b b

m

dm

57

### INFORMATION DE L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés et des rapports de consultations des bases de données environnementales le cas échéant.

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé par le notaire, savoir :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le BIEN, du contenu et des conclusions des 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."*

### SITUATION ENVIRONNEMENTALE

#### CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Une copie de ces consultations est annexée.

### ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers objets des présentes appartiennent à Monsieur **BLANCARD**, par suite de l'acquisition qu'il en a faite de Monsieur Pierre Eugène **MOUETTE**, retraité, époux de Madame Ginette Louise **MORO**, demeurant à ARMENTIEUX (32230), Gracia, né à EVEQUEMONT (78740) le 12 octobre 1935,

BB




Suivant acte reçu par Maître Dominique RUEL, notaire soussigné, le 14 novembre 2009.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 62.000 € payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'AUCH le 19 novembre 2009 volume 2009P numéro 5221.

#### ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Antérieurement les biens et immobiliers présentement vendus appartenaient à Monsieur et Madame MOUETTE, par suite de l'acquisition qu'il en a faite suivant acte reçu par Maître Nicole EVANS Notaire à VILLECOMTAL-SUR-ARROS (GERS), le 11 juin 2004 de :

Monsieur Trévor Arthur WEAVER, Retraité, et Madame Carole Marie RIPPON, Secrétaire médicale, son épouse, demeurant ensemble Place Centrale, 32320 MONTESQUIOU.

Nés savoir :

Le mari à NOTTINGHAM (Grande-Bretagne) le 26 octobre 1937.

Et l'épouse à NOTTINGHAM (Grande-Bretagne) le 5 octobre 1948.

Mariés sous le régime légal britannique de la séparation de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée en la Mairie de NOTTINGHAM (Grande-Bretagne) le 6 juin 1987, Lequel régime n'a subi depuis aucun changement.

De nationalité britannique.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de trente quatre mille euros (34.000,00 eur).

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques d'AUCH (GERS), le 8 juillet 2004, volume 2004P, numéro 4038.

Antérieurement le bien vendu appartenait à Monsieur et Madame WEAVER pour l'avoir acquis

De Monsieur Roger ERIT, Marin en retraite, demeurant à MIELAN, aux termes d'un acte reçu par Maître Hélène SARRELABOUT-BERGERET, Notaire à RABASTENS DE BIGORRE, le 14 novembre 2003.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 18.300 euros, payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques d'AUCH, le 23 décembre 2003, volume 2003P n° 7849.

Plus antérieurement, le bien vendu appartenait à Monsieur Roger ERIT pour l'avoir acquis de Monsieur René Pau BERNARD, retraité, et de Madame Marthe Marie Françoise BOURDETTES, son épouse, demeurant à LAGUIAN MAZOUS, Gers, Aux termes d'un acte reçu par Maître Nicole EVANS, alors notaire à VILLECOMTAL SUR ARROS le 29 juillet 1997, publié au bureau des hypothèques d'AUCH le 26 septembre 1997 volume 1997P n°5576, moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Originellement ledit immeuble dépendait de la communauté existant entre Monsieur René Paul BERNARD, retraité, et de Madame Marthe Marie Françoise BOURDETTES, son épouse, demeurant à LAGUIAN MAZOUS, (Gers), par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite,

De Monsieur Jean Baptiste Germain DANOS, demeurant à BARBAZAN (65),

De Monsieur Pierre Charles DANOS demeurant à AGNOS (64),

De Madame Marie Jeanne RECHOU veuve de Monsieur Roger DANOS, demeurant à TARBES (65),

Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Joseph CATHALA, notaire à MIELAN le 14 mars 1992, publié au bureau des hypothèques d'AUCH le 22 avril 1992, Volume 1992P, numéro 2023.

Ledit acte a fait l'objet d'une attestation rectificative en date à MIELAN du 19 mai 1992, dont une copie authentique a été publiée audit bureau des hypothèques le 21 mai 1992 volume 1992P n°2483.

DB

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

Ladite acquisition a été faite moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Originellement cet immeuble appartenait aux époux DANOS/BAUDE pour l'avoir acquis aux termes d'actes antérieurs à 1955, reçus par Maître Alcide LAGARDERE, notaire à MIELAN.

Monsieur Baptiste DANOS et Madame Marie BAUDE sont décédés à MIELAN laissant pour recueillir leurs successions Monsieur Roger Joseph DANOS leur fils unique et seul héritier, lui même décédé à MIELAN le 18 août 1955;

Lequel a laissé pour recueillir sa succession ses enfants susnommés comme seuls héritiers, ainsi qu'il résulte d'un acte de notoriété dressé par Maître Joseph CATHALA, notaire à MIELAN le 14 mars 1992 et d'une attestation de propriété du même jour publiée au bureau des hypothèques d'AUCH le 22 avril 1992 volume 1992P n°2022.

### NEGOCIATION

Les PARTIES reconnaissent que les termes, prix et conditions de la vente ont été négociés par LA BOURSE DE L'IMMOBILIER DE RABASTENS DE BIGORRE, par l'intermédiaire de Madame Julie VILLEREAL titulaire d'un mandat.

En conséquence, l'ACQUEREUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de SIX MILLE SIX CENT CINQUANTE EUROS (6 650.00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération est réglée par la comptabilité de l'office notarial.

### CONCLUSION DU CONTRAT

Les PARTIES déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

### DEVOIR D'INFORMATION DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare avoir porté à la connaissance de l'ACQUEREUR, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente, l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le VENDEUR reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par sa responsabilité avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'ACQUEREUR.

### RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les PARTIES écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

### ELECTION DE DOMICILE

Les PARTIES élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

### TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'ACQUEREUR qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du VENDEUR à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à

DB



du



l'ACQUEREUR devront s'effectuer à l'adresse du bien objet des présentes.

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à : Poste Restante - 32170 MIELAN.

Chacune des PARTIES s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

### POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les PARTIES agissant dans un intérêt commun, et entendant se prévaloir du second alinéa de l'article 1161 du Code civil donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

Les PARTIES autorisent en conséquence le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat.

### AFFIRMATION DE SINCERITE

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

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

### MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités,
- les Offices notariaux participant 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 être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

La communication de ces données aux tiers peut-être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Toutefois, aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne ou de pays adéquats.

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

- 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités)
- 75 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner), le répertoire des actes.

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés

B B







désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

### CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des PARTIES dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

### FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

### DONT ACTE sur trente-deux pages

#### Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

#### Paraphes

D'B    *[Signature]*    *[Signature]*  
*[Signature]*

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

*[Signature]*    *[Signature]*    *[Signature]*  
*[Signature]*