

ENTRE LES SOUSSIGNES, respectivement dénommés le "VENDEUR" et "L'ACQUEREUR", dont l'état civil est établi ci-dessous (étant ici précisé qu'il y aura solidarité entre les personnes, ayant un intérêt commun, comprises sous chacun de ces vocables).

**ETAT CIVIL DU VENDEUR**

Monsieur Marc, Etienne **SEMPE**, agent d'entretien, et Madame Karine, Catherine **WELFERINGER**, employée de production en intérim, demeurant ensemble à BECCAS (32730), 1 chemin des bois longs.

Nés savoir :

- Madame à SAINT DENIS (97400), le 27 janvier 1969.

- Monsieur à TARASCON SUR ARIEGE (09400), le 7 janvier 1966.

Tous deux de nationalité Française.

Mariés sous le sans contrat préalable à leur union célébrée à la mairie de ++++ (++++), le ++++ ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

**ETAT CIVIL DE L'ACQUEREUR**

1°) Monsieur Olav Max **TER MORS**, maraîcher, célibataire majeur, demeurant à MONTBERNARD (31230), Barran Bas.

N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.

Né à BREDA (PAYS-BAS), le 15 octobre 1992.

De nationalité Française.

2°) Madame Flora **DE JONG**, illustratrice, célibataire majeure, demeurant à MONTBERNARD (31230), Barran Bas.

N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.

Née à LEEUWARDEN (PAYS-BAS), le 24 mars 1993.

De nationalité Française.

**ACQUEREURS INDIVIS CHACUN POUR MOITIE**

**PRESENCE ou REPRESENTATION**

Toutes les personnes identifiées ci-dessus sous les vocables "VENDEUR" ou "ACQUEREUR" sont présentes.

**INTERDICTION DE SUBSTITUER**

Il est expressément convenu que l'ACQUEREUR ne pourra :

- ni se substituer une personne physique ou morale de son choix,
- ni céder ses droits à qui que ce soit.

**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, généralement appelés ci-après l'IMMEUBLE, sans aucune exception ni réserve.

**DESIGNATION**

**ARTICLE 1**

**COMMUNE DE BECCAS (32730)**

Une maison destinée à l'habitation composée de diverses parcelles de toutes natures située 1, Chemin des Bois Longs figurant au cadastre rénové de ladite commune, ainsi qu'il suit :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
B	82	A LASBACHES	LANDE	0	05	56
B	89	A LASBACHES	TERRE	0	09	27
B	90	A LASBACHES	SOL	0	30	42
B	91	A LASBACHES	PRE	0	40	62
B	95	A LASBACHES	PRE	0	34	72
B	97	A LASBACHES	TAILLIS	0	52	30
B	110	A LASBACHES	TERRE	0	57	20
B	111	A LASBACHES	TERRE	0	48	00
B	124	A LASBACHES	TAILLIS	0	39	39
B	125	A LASBACHES	TAILLIS	0	08	11
B	126	A LASBACHES	TERRE	0	69	08
B	131	A LASBACHES	TERRE	0	42	40
B	496	A LASBACHES	PRE	0	09	82
B	497	A LASBACHES	PRE	0	90	32
B	557	A LASBACHES	TERRE	0	42	32
TOTAL				5	79	53

**ARTICLE 2**

**COMMUNE DE HAGET (32730)**

Une parcelle à usage de terrain figurant au cadastre rénové de ladite commune, ainsi qu'il suit :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
A	106	A LASSERRE	PRE	0	17	10
A	121	A LASSERRE	TAILLIS	0	10	09
TOTAL				0	27	19

**BORNAGE**

L'ACQUEREUR déclare vouloir destiner le terrain ci-dessus désigné à la construction d'un immeuble à usage d'habitation. Le VENDEUR déclare que ledit terrain n'a fait l'objet d'aucun bornage.

**IMMEUBLE INHABITABLE**

**Le BIEN est inhabitable en l'état, par suite le vendeur ne sera pas en mesure de délivrer un immeuble à usage d'habitation aux motifs que, aux termes des dispositions de l'article R 111-3 du Code de la construction et de l'habitation, un logement doit être pourvu d'une installation d'alimentation en eau potable et d'une installation des eaux usées ne permettant aucun refoulement des odeurs, être pourvu d'un cabinet d'aisances et comporter un évier muni d'un écoulement d'eau.**

**Les parties déclarent en avoir eu connaissance dès avant ce jour.**

**ABSENCE DE DROIT DE RÉTRACTATION POUR L'ACQUÉREUR**

Les présentes n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 premier alinéa du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement rapportées :

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

**DROIT DE PROPRIETE - EFFET RELATIF**

Le "VENDEUR" s'engage à justifier de la propriété régulière du bien vendu et à fournir à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique.

### **PROPRIETE - JOUISSANCE**

En cas de réalisation de toutes les conditions suspensives ci-après, L'ACQUEREUR aura la propriété du bien vendu à compter du jour de la régularisation du présent acte par acte authentique. L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, L'IMMEUBLE devant alors être libre de toute location ou occupation.

### **DESTINATION DE L'IMMEUBLE**

L'ACQUEREUR déclare que l'IMMEUBLE objet des présentes :

- est actuellement destiné sans usage particulier.
- vouloir le destiner à usage d'habitation.

### **CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

La vente est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment, sous celles suivantes que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

#### **1-) ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION - CONTENANCE**

L'IMMEUBLE est vendu dans son état actuel, sans garantie de la contenance indiquée, la différence avec celle réelle, même supérieure à un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR.

Le VENDEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

Pour le cas où le VENDEUR serait un professionnel de l'immobilier, la clause d'exonération des vices cachés ne pourra pas s'appliquer. Il devra en outre garantir à l'acquéreur la contenance indiquée à un vingtième près ainsi qu'il est prévu à l'article 1619 du Code civil.

#### **2-) SERVITUDES**

L'ACQUEREUR profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

#### **DECLARATION DU VENDEUR :**

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'IMMEUBLE vendu, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

#### **ACCES**

L'ACQUEREUR fait son affaire personnelle de l'accès à l'IMMEUBLE objet des présentes.

Il est nécessaire de préciser ici que les parcelles cadastrées section B numéros 110 et 111 font l'objet d'un enclavement.

L'article 682 du code civil précise que le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la **desserte complète de ses fonds**.

### **3-) ASSURANCES**

L'article L. 121-10 du Code des assurances dispose :

"En cas ... d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de ... l'acquéreur ...

Il est loisible, toutefois, ... à l'acquéreur de résilier le contrat".

- En cas de continuation de toutes assurances, l'ACQUEREUR en paiera les primes à leurs échéances à compter du jour du transfert de propriété.

- En cas de résiliation de toutes assurances, l'ACQUEREUR s'engage à en informer l'assureur du VENDEUR, par lettre recommandée.

Les parties précisent que l'ACQUEREUR a décidé de ne pas poursuivre l'assurance souscrite par le VENDEUR et s'engage à souscrire une assurance multirisques habitation couvrant l'immeuble vendu.

L'ACQUEREUR donnera mandat au VENDEUR de procéder à la résiliation du ou des contrats d'assurance souscrits par ce dernier, dès la vente définitive.

### **4-) QUOTE-PART IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

L'ACQUEREUR acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE peut et pourra être assujéti, étant précisé à ce sujet :

a) que la taxe d'habitation de l'année en cours incombe en totalité à l'occupant au 1er Janvier.

b) que dès à présent l'ACQUEREUR s'engage à rembourser, prorata temporis, la fraction lui incombant de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, à la première réquisition du VENDEUR, tant que l'avertissement correspondant ne lui sera pas adressé à son nom propre.

### **5-) ABONNEMENTS DIVERS**

Il fera son affaire personnelle à compter du même jour de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité.

En conséquence, l'ACQUEREUR est informé qu'il est subrogé purement et simplement dans les droits et obligations du VENDEUR à l'égard desdites sociétés (*ou : de ladite société*), résultant des contrats de distribution et de fourniture d'électricité et de gaz précités. Il fera son affaire personnelle de manière à ce que le VENDEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la continuation ou du renouvellement de tout nouveau contrat.

L'ACQUEREUR devra souscrire tous abonnements ou avenants à son nom avec les organismes ou compagnies fournisseurs, et il devra justifier du tout au VENDEUR, afin de permettre à ce dernier d'obtenir la résiliation des contrats, de

dégager sa responsabilité et d'obtenir la restitution de dépôts de garantie versés à titre d'avance sur consommation.

#### **6-) FRAIS - DROITS - EMOLUMENTS**

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte qui constatera la réalisation de la présente promesse de vente, et ceux des formalités qui y seront inhérentes, notamment frais de géomètre, de délivrance de certificats d'urbanisme, d'alignement, participations dans toutes les charges communes au Syndicat des copropriétaires s'il y a lieu et autres charges de toute nature auxquelles le bien promis pourra être assujéti. Il paiera également les frais de formalités afférents à la vente, au jour de sa réalisation ou dans l'avenir, pour la conservation des droits du VENDEUR, à l'exception de ceux éventuels de délivrance du bien vendu, de purge des hypothèques et des mainlevées et radiations, demeurant à la charge du VENDEUR.

#### **7 -) CONDITIONS SPECIALES - URBANISME**

Il sera subrogé, tant activement que passivement, dans tous les droits et obligations résultant tant à son profit qu'à sa charge, des stipulations de tout éventuel règlement de lotissement ou de zones (Z.A.D., Z.A.C....) et il en fera son affaire personnelle et les exécutera de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le VENDEUR, tant de la part de l'ACQUEREUR que de celle d'un tiers quelconque.

#### **EXISTENCE DE TRAVAUX**

Le VENDEUR déclare que les travaux ont été effectués par l'ancien vendeur à savoir : Monsieur Jean François KUPCZYK, retraité, né à VILLENEUVE-SUR-LOT (47300) le 14 octobre 1963.

Démolition de la construction autrefois existante et édification à la place d'une construction à usage d'habitation.

Démolition de la partie de l'immeuble autrefois en ruine,

Pose d'une chape béton et implantation de fondations,

Edification des murs porteurs,

Pose de la charpente,

Aménagement intérieur : carrelage, électricité, isolation, pose de menuiseries, installation salle de bains, WC et cuisine.

Pour une surface au sol de 29m<sup>2</sup>.

L'ancien VENDEUR a déclaré 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 interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre.

**Il reconnaît être parfaitement informé qu'il ne peut s'exonérer de sa garantie des vices cachés au sens de l'article 1643 du Code Civil.**

**Les travaux n'ont fait l'objet d'aucune demande de permis de construire ainsi que le VENDEUR le déclare, précisant toutefois que leur achèvement a eu lieu en 2004 et que les éléments de fait présentés par l'ancien VENDEUR pour justifier de cet achèvement sont les suivants :**

Les sanctions résultant de l'absence de permis de construire sont les suivantes :

I - Sanctions pénales : l'infraction pénale se prescrit par un délai de trois ans après l'achèvement. Une amende comprise entre 1 200 euros et 6 000 euros par mètre carré de surface construite pourra être exigée. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé.

II – Sanctions fiscales : les redevances dont le permis aurait été le fait générateur sont exigibles ainsi que les pénalités de retard. Le délai de prescription est de six ans de l'achèvement, à l'exception de la taxe locale d'équipement dont le délai est de quatre ans.

III - Sanction civile fondée sur une action en responsabilité de la part des tiers - le délai de prescription est de dix ans après l'achèvement dans la mesure où cet achèvement est antérieur au 18 Juin 2008, à compter de cette date le délai de prescription est de cinq ans à compter de la découverte des faits permettant d'exercer l'action, sachant que la durée de cinq ans se cumule avec la durée déjà écoulée antérieure au 18 Juin 2008 sans pouvoir excéder dix ans. Pendant cette durée, les tiers peuvent agir en justice à l'effet de démontrer un préjudice personnel lié à la violation d'une règle d'urbanisme, préjudice pouvant le cas échéant aller jusqu'à la condamnation à démolir aux frais du propriétaire.

IV - Sanction civile de la part de la collectivité - aux termes de l'article L 480-14 du Code de l'urbanisme la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut saisir le tribunal de grande instance en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié ou installé sans l'autorisation exigée par le présent livre, en reconnaissance de cette autorisation ou, pour les aménagements, installations et travaux dispenses de toute formalité au titre du présent code, en violation de l'article L. 421-8. L'action civile se prescrit en pareil cas par dix ans à compter de l'achèvement des travaux.

V- Sanctions administratives : ces sanctions sont imprescriptibles et revêtent les conséquences suivantes :

- En cas de demande de permis de construire sur la construction, la situation actuelle devra être régularisée, par suite préalablement au nouveau permis devra être demandé le certificat de conformité des constructions originaires, avec les

conséquences inhérentes à un éventuel refus de ce certificat qui impliqueraient alors la mise en conformité de celles-ci. Toutefois, si la construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme sauf si la construction est de nature à exposer ses occupants ou des tiers à un danger, ou si elle se trouve située dans un site classé ou un parc naturel.

- Les constructions édifiées en violation des prescriptions contenues dans le permis de construire ne peuvent, en principe, être raccordées aux réseaux de distribution collective tels que : eau, gaz, électricité, téléphone.

- En cas de sinistre de l'immeuble, il sera très difficile de reconstruire de plein droit à l'identique, sauf à prouver que l'immeuble a été édifié conformément aux prescriptions du permis de construire ».

L'ACQUEREUR doit être informé que si à l'avenir il envisage de réaliser des travaux sur le BIEN VENDU nécessitant permis de construire ou une déclaration de travaux, les dispositions actuellement en vigueur du Code de l'Urbanisme l'empêchent d'obtenir de telles autorisations.

Le rédacteur des présentes rappelle qu'en matière administrative, la construction sans autorisation pourrait avoir deux conséquences.

D'une part, en vertu de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme :

*« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».*

Pour l'application de ce texte, le Conseil d'Etat juge que ne doivent pas être considérés comme « régulièrement édifiés » les bâtiments construits sans autorisation d'urbanisme (CE, 5 mars 2003, M. Nicolas Lepoutre.)

D'autre part, en vertu d'une jurisprudence bien établie, la réalisation de travaux sur une construction existante édifiée sans autorisation impliquait nécessairement et préalablement la régularisation de la construction illégale (CE, 9 juillet 1986n Thalamy, Lebon, p.201).

Le nouvel article L. 111-12, issu de la loi du 13 juillet 2006 (loi ENL), a entendu aménager cette jurisprudence, au nom de la sécurité juridique. Ainsi, le texte précise :

*« Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.*

*Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables [...]*

*e) Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ».*

Dans l'hypothèse où les travaux ont été réalisés sans permis de construire, il semble donc que la prescription administrative de dix ans ne puisse pas s'appliquer.

En conclusion, le rédacteur des présentes rappelle à l'ACQUEREUR que le vente de cet immeuble n'est pas interdite.

Les infractions commises à la législation d'urbanisme ne peuvent par elles-mêmes frapper l'immeuble d'une inaliénabilité légale, ni entraîner la nullité des conventions dont cet immeuble est l'objet (Cass. Civ.3<sup>e</sup>, 15 juin 1982, Bull. civ III, n°155, p. 112) mais en revanche elles interdisent quasiment en pratique la réalisation de tous travaux rendant nécessaire l'obtention d'un permis de construire ou d'une autorisation de travaux.

#### **ABSENCE DE CERTIFICATION DE LA CONFORMITE**

Les travaux n'ont pas fait l'objet de la délivrance ni d'un certificat de conformité ni d'une attestation de la mairie certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée, ainsi que le propriétaire le déclare.

#### **REMBOURSEMENT DU PRORATA DE LA TAXE FONCIERE ET DE LA TAXE D'ENLEVEMENT DES ORDURES MENAGERES**

Par dérogation à ce qui a été indiqué ci-dessus sous le paragraphe des "Charges et Conditions", l'ACQUEREUR remboursera le jour de la signature de l'acte authentique de réalisation du présent acte au VENDEUR, qui en consentira quittance sans réserve, le prorata de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères en fixant ce jour-là, en accord avec le VENDEUR, le montant de ce prorata, lequel sera fixé en prenant notamment pour base de calcul le montant desdites taxes versé l'année précédente.

#### **DECES**

En cas de décès du VENDEUR (ou de l'un d'eux), la présente vente sera réalisée par ses héritiers ou ayants droit.

En cas de décès de l'ACQUEREUR (ou de l'un d'eux), ses héritiers ou ayants droit auront la faculté :

- soit de poursuivre la réalisation de la vente.
- soit de se libérer totalement des engagements résultant du présent acte sans indemnité. En cas de versement de dépôt de garantie, celui-ci sera purement et simplement restitué.

#### **PRIX**

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **CENT TRENTE MILLE EUROS (130000,00 EUR.)**.

Ce prix sera payable comptant par la comptabilité du ou des notaires le jour de la réitération des présentes par acte authentique, obligatoirement par virement bancaire (article L.112-6-1 du Code monétaire et financier), au profit du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente.

Les parties déclarent connaître les conséquences qui pourraient résulter d'un règlement entre VENDEUR et ACQUEREUR, en dehors de la comptabilité du notaire, de tout ou partie du prix 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.

### **PLAN DE FINANCEMENT**

Pour ordre il est rappelé les modalités de l'opération résultant de la réalisation du présent acte :

#### **COUT DE L'OPERATION EN CAS DE REALISATION**

- Prix de vente :	130.000,00 €
- Frais prévisionnels (sauf à parfaire ou à diminuer notamment en fonction des tarifs et droits en vigueur à ce jour) :	
a) Acquisition, soit :	11.000,00 €
	.....
Montant total de l'opération	141.000,00 €

#### **FINANCEMENT**

L'acquéreur déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la présente opération au moyen du prêt énoncé.

#### **IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

Le VENDEUR reconnaît avoir été informé des dispositions légales relatives aux plus-values immobilières des particuliers et notamment :

- Que la plus-value éventuelle sera déclarée et liquidée simultanément à la signature de l'acte définitif de vente.

- Que la déclaration de plus-value sera déposée à l'appui de la réquisition de publier l'acte de vente définitif au service de la publicité foncière dont dépend l'IMMEUBLE objet du présent acte.

- Qu'à cette déclaration sera jointe la somme représentant le montant de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value que le notaire prélèvera sur la partie disponible du prix de vente.

- Qu'au cas où la plus-value éventuelle ne pourrait être intégralement acquittée en raison de créances primant le privilège du trésor, la déclaration de plus-value ainsi que l'impôt sur le revenu dû à ce titre, seront respectivement déposée et versé par le VENDEUR, dans un délai d'un mois à compter de la date de la vente définitive, au service des impôts dont relève le domicile de ce dernier ; le tout conformément à l'article 150 VG, II-3° du Code général des impôts.

- Que la plus-value résultant de la présente vente sera taxée au taux forfaitaire prévu par les dispositions de l'article 200 B du Code général des impôts auquel viennent s'ajouter la CSG et autres prélèvements sociaux.

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

### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

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

#### **URBANISME**

Que le certificat ou la note de renseignements d'urbanisme et le certificat d'alignement et de voirie ne révèlent l'existence (par rapport à la situation actuelle ou aux déclarations du VENDEUR) d'aucune servitude susceptible de modifier notablement la configuration des lieux ou le proche environnement de l'IMMEUBLE, de le déprécier gravement ou de le rendre impropre à la destination que l'ACQUEREUR envisage de lui donner.

#### **PREEMPTION**

Que tous organismes ou collectivités publics ou privés et toutes personnes physiques et morales titulaires d'un droit de préemption et/ou de préférence renoncent à exercer ce droit.

Si le bénéficiaire d'un droit de préemption et/ou de préférence déclarait exercer son droit aux prix et conditions fixés au présent acte, VENDEUR et ACQUEREUR reconnaissent que le présent acte serait caduc, sans indemnité de part et d'autre.

Si le bénéficiaire d'un de ces droits de préemption décidait de faire valoir son droit, soit en discutant le prix ou les conditions de la vente, soit en exerçant son droit de préemption partiel, en application des textes ou conventions les régissant, les présentes deviendront caduques et les soussignés seront déliés, sans indemnité de part et d'autre, de leurs engagements réciproques. Dans ce cas, le VENDEUR aura alors le choix soit de retirer l'immeuble de la vente soit de prendre les accords que bon lui semblera avec le titulaire du droit de préemption, sans que l'ACQUEREUR puisse discuter la décision prise par le VENDEUR, ni inquiéter celui-ci à ce sujet.

Le notaire rédacteur des présentes a informé les parties des dispositions de l'article L. 213-2 du Code de l'urbanisme qui prévoit la possibilité pour le titulaire du droit de préemption urbain, de demander dans le délai de deux mois à compter de la réception de la déclaration d'intention d'aliéner, la communication de documents complémentaires ou la visite de l'IMMEUBLE.

Si, durant ce délai une demande de communication de documents est faite par le titulaire du droit de préemption urbain au VENDEUR ou à son notaire, le VENDEUR s'engage à remettre sans délai, les documents demandés au titulaire du droit de préemption urbain.

Le VENDEUR s'engage également à informer le l'ACQUEREUR de toute demande, émanant du titulaire du droit de préemption, de communication de documents complémentaires ou de visite de l'IMMEUBLE.

#### **SERVITUDES - HYPOTHEQUES**

Que l'examen des titres et de l'état hypothécaire qui sera demandé ne révèle pas :

- L'existence de servitude conventionnelle ou légale à l'exception de celle qui aurait pu être déclarée au présent acte,
- L'existence d'hypothèques ou autres sûretés que le prix de la vente ne permettrait pas de rembourser intégralement en principal, intérêts et accessoires.

**ACTION EN REDUCTION OU REVENDICATION**

- Que l'origine de propriété soit trentenaire et ne révèle aucune cause susceptible d'entraîner l'éviction de l'ACQUEREUR

**ABSENCE DE DEMANDE DE PRET PAR L'ACQUEREUR**

L'ACQUEREUR déclare que le prix de l'acquisition résultant du présent acte sera financé sans recours direct ou indirect à un emprunt.

En conséquence, conformément aux dispositions de l'article L.313-42 du Code de la consommation, L'ACQUEREUR a, à l'instant, apposé la mention manuscrite prescrite :

*(Mention à écrire par l'ACQUEREUR : Je soussigné ++++ reconnais avoir été informé que si, contrairement à mes déclarations faites dans l'acte, je recours à un prêt, je ne pourrai pas me prévaloir des articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation).*

**DISPOSITIONS SUR LE CHANGEMENT D'USAGE OU DE DESTINATION**

**- DISPOSITION COMMUNE À TOUS LES IMMEUBLES -  
CHANGEMENT DE DESTINATION – INFORMATION -  
DÉCLARATION**

La destination caractérise ce pourquoi l'immeuble a été construit ou transformé. L'article R 151-27 du Code de l'urbanisme énonce cinq destinations possibles, savoir : l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics, et enfin les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. L'article R 151-28 du

même Code subdivise ces cinq destinations en vingt et une sous destinations fixées par un arrêté du 10 novembre 2016 modifié.

En cas de changement de destination entre les destinations et sous destinations susvisées, il y a lieu à déclaration préalable, toutefois, si ce changement s'accompagne de travaux ayant pour objet la modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment, il y a lieu à obtention d'un permis de construire.

Il n'y a pas de prescription applicable à l'usage irrégulier d'un immeuble, cet usage irrégulier pouvant constituer une infraction pénale continue.

Le projet de transformation de la destination d'un immeuble peut être refusé par le maire ou son délégataire comme étant contraire au règlement du Plan Local d'Urbanisme.

**L'ACQUEREUR déclare ne pas faire d'un changement de destination une condition impulsive et déterminante des présentes.**

### **NOTION DE LOGEMENT DÉCENT**

L'ACQUEREUR est averti qu'aux termes des dispositions du décret numéro 2002-120 du 30 janvier 2002 et de ceux subséquents, 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.

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 pourra demander la mise en conformité du logement ou la révision du loyer auprès du tribunal judiciaire.

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. Etant précisé que les règles du règlement sanitaire prévalent lorsqu'elles sont plus strictes que celles du décret.

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

**L'ACQUEREUR déclare en avoir connaissance et en faire son affaire personnelle.**

**Les parties déclarent que le prix de vente a été négocié en conséquence.**

**CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE**

La présente convention est soumise à la condition suspensive de :

a) l'obtention par l'ACQUEREUR au plus tard le ++++ d'un permis de construire autorisant la réalisation de :

b) l'absence de tout recours et de toute procédure en retrait ou en annulation dans les délais de recours définis par le Code de l'urbanisme.

L'ACQUEREUR s'engage à déposer la demande de permis de construire au plus tard le ++++ et à l'afficher sur le site dans les dix jours francs de sa délivrance. Tout dépassement par l'ACQUEREUR de l'un ou l'autre de ces délais sera considéré, si le VENDEUR le souhaite, comme une renonciation pure et simple au bénéfice de la présente condition suspensive. Le VENDEUR ne pourra exercer cette faculté que huit jours après une mise en demeure demeurée infructueuse.

Si la délivrance du permis de construire n'était pas intervenue à la date ci-dessus, ou si ce permis était refusé, faisait l'objet d'un sursis à statuer, ou n'était pas délivré de façon conforme à la demande la présente condition suspensive serait réputée ne pas être réalisée ; il en serait de même si le permis faisait l'objet d'une procédure en annulation ou en retrait dans les délais de recours.

En toute hypothèse, l'ACQUEREUR resterait personnellement responsable de toutes les taxes fiscales ou parafiscales qui pourraient être rendues exigibles du seul fait de la délivrance de ce permis que la vente se réalise ou non.

**ADAPTATION DE LA CONSTRUCTION AU SOL**

Si l'étude du sol diligentée par l'ACQUEREUR dans le délai de deux mois des présentes entraîne l'obligation de recourir à des techniques d'adaptation au sol excédant celles normalement utilisées pour une construction conforme à la demande de permis, l'ACQUEREUR aura la possibilité de renoncer à l'acquisition sans indemnité.

**AUTORISATIONS ET POUVOIRS DONNES AU BENEFICIAIRE**

Le VENDEUR autorise dès à présent l'ACQUEREUR, aux frais exclusifs de ce dernier :

- à effectuer tous relevés, sondages et études de toutes sortes qu'il jugerait nécessaires, notamment à l'obtention du permis de construire, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état où il les aura trouvés au cas où la vente n'aurait pas lieu.

- à déposer en vue du permis de construire, tous dossiers et à faire toutes démarches administratives nécessaires.

Dans le cas où la vente ne se réaliserait pas, l'ACQUEREUR donne d'ores et déjà tous pouvoirs au VENDEUR l'effet de procéder au retrait de toute autorisation de démolir ou de construire obtenue par lui.

### **DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE**

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique a été réalisé par le cabinet SOLUTION DIAGNOSTIC dont le siège est à TARBES (65000), 3 rue Marie Saint Frai et se trouve annexé au présent acte.

Conformément aux 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 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 soussigné a vérifié que le diagnostiqueur personne physique disposait de la certification.

Le dossier de diagnostic technique comprend :

- le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du Code de la santé publique ;
- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du Code de la santé publique ;
- l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 124-24 du Code de la construction et de l'habitation ;
- le diagnostic de performance énergétique et, le cas échéant, l'audit énergétique prévus aux articles L. 126-26 et L. 126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- l'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation ;
- l'état des risques naturels et technologiques prévu au I de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement ;
- le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique ;
- le document comportant l'indication de la situation du bien dans une zone définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes ainsi que les informations prévues au I de l'article L. 112-11 du Code de l'urbanisme (dans les zones concernées pour immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation).

L'ACQUEREUR reconnaît qu'il lui a également été remis en main propre dans le même temps et distinctement une copie des diagnostics susvisés.

**VICES CACHES**

Du fait de la délivrance des différents diagnostics énumérés ci-dessus et en complément de ce qui est indiqué au paragraphe « charges et conditions », 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 VENDEUR est informé qu'il ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés dans les cas suivants :

- en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières,

- en cas de réserves de toutes sortes incluses dans les diagnostics et notamment, en cas de parties non accessibles, non visitées, ou d'installation non alimentée, etc.

De ces différents documents, il résulte notamment :

### **SATURNISME**

Conformément aux dispositions de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique, un constat de risque d'exposition au plomb de moins d'un an établi par le cabinet SOLUTION DIAG, susnommé, le 20 octobre 2022, est ci-annexé.

Ce constat ne fait pas état de la présence de revêtements dégradés contenant du plomb dans l'immeuble objet de la vente.

### **AMIANTE**

L'immeuble ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er Juillet 1997, il entre dans le champ d'application des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

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.

L'état mentionnant la présence ou non de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante constitué du rapport de repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante, est ci-annexé.

De cet état établi par le cabinet SOLUTION DIAGNOSTIC, susnommé, le 20 octobre 2022.

### **TERMITES**

L'immeuble vendu est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L. 131-3 du Code de la construction et de l'habitation, 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 le cabinet SOLUTION DIAGNOSTIC, susnommé, le 20 octobre 2022, est ci-annexé.

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

### **MERULE**

L'immeuble objet du présent acte 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 dans l'immeuble, à ce jour ou dans le passé.

### **INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ**

L'immeuble vendu ne comporte aucune installation intérieure de gaz, en conséquence il n'y a pas lieu de produire l'état visé par l'article L. 134-9 du Code de la construction et de l'habitation.

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

L'IMMEUBLE objet des présentes est situé dans :

- une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques miniers,
- dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat,
- dans une « zone à potentiel radon » définie par voie réglementaire.

En conséquence, un état des risques datant de moins de six mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Cet état accompagné des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation de l'IMMEUBLE objet des présentes au regard des risques encourus, est ci-annexé.

Etant ici précisé qu'il appartient au VENDEUR conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement de vérifier préalablement à la vente définitive que l'état des risques annexé est à jour par rapport à celui de l'avant contrat sous peine d'encourir la résolution de la vente.

Ce contrôle s'effectue par la consultation du recueil des actes administratifs comme le préconise la cour de cassation 3ème chambre civile, dans son arrêt du 19 septembre 2019.

### **NUISANCES SONORES**

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

### **DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

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

En conséquence, un diagnostic de performance énergétique établi par le cabinet SOLUTION DIAGNOSTIC, susnommé, le 20 octobre 2022, est ci-annexé.

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

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.

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

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 notaire soussigné informe les parties des dispositions de l'article 6 de la Loi du 6 juillet 1989 relatives aux critères de décence des locaux loués à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation constituant la résidence principale du preneur.

Ces dispositions ont été introduites par l'article 160 de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Elles entreront en vigueur au 1er janvier 2025.

Après le 2ème alinéa de l'article 6 il sera inséré :

*« Le niveau de performance d'un logement décent est compris, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation :*

*1° A compter du 1er janvier 2025, entre la classe A et la classe F ;*

*2° A compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe E ;*

*3° A compter du 1er janvier 2034, entre la classe A et la classe D. »*

Cela signifie que les locaux dont le niveau de performance ne répond pas aux critères précités 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

En outre le notaire soussigné précise :

- qu'à compter du 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, conformément aux dispositions des articles 17 et 17-1 de la loi du 6 juillet 1989.

- qu'à compter du 1er janvier 2023 les logements classés en G ne satisferont plus 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).

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 al 2 de la loi du 6 juillet 1989) ou loués par le biais d'un bail à mobilité réduite (article 25-12 al 3 de ladite loi).

Enfin, conformément aux dispositions de l'article L. 173-2, III du CCH, le notaire soussigné informe les parties de l'obligation de tout mettre en œuvre afin que l'IMMEUBLE atteigne un niveau de performance énergétique compris entre les classes A et E avant le 1er janvier 2028. A défaut, à 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.

#### **INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE**

L'immeuble vendu comporte une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans.

En conséquence, conformément à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, un état de l'installation intérieure d'électricité datant de moins de trois ans, établi par le cabinet SOLUTION DIAGNOSTIC, susnommé, le 20 octobre 2022, est ci-annexé.

Il résulte de ce document que l'installation intérieure d'électricité de l'immeuble vendu présente des anomalies.

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

L'acquéreur 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.

#### **ASSAINISSEMENT - ABSENCE DE RESEAU PUBLIC**

Il n'existe pas de réseau public de collecte des eaux usées domestiques auquel l'immeuble vendu serait dans l'obligation de se raccorder. Cet immeuble est actuellement équipé d'une installation d'assainissement non collectif (fosse septique).

Conformément aux prescriptions de l'article L. 2224-8 du Code général des collectivités territoriales, la commune a fait procéder au contrôle de ces installations.

A cette occasion, elle a remis au vendeur le document prévu par l'article L.1331-1-1 du Code de la santé publique. Ce document, daté de moins de trois ans, est ci-annexé au dossier de diagnostic technique. Il en résulte que les installations d'assainissement ne sont pas conformes.

L'acquéreur est informé qu'en application des dispositions de l'article L.271-4, II du Code de la construction et de l'habitation, il devra procéder aux travaux de mise en conformité desdites installations dans un délai d'un an à compter de la signature du présent acte.

**Le VENDEUR déclare qu'aucune mise en conformité de l'unité d'assainissement n'a été réalisée.**

**L'ACQUEREUR doit savoir qu'une fois le délai passé, le SPANC organise une contre-visite afin de voir si les travaux de mise en conformité ont bien été effectués.**

**A défaut, le propriétaire est tenu de verser une amende équivalente à la redevance qu'il aurait dû verser au SPANC.**

### **DISPOSITIF DE RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE**

Le vendeur déclare que l'immeuble vendu n'est pas équipé d'un système de récupération et de distribution d'eaux de pluie.

### **REGLEMENTATION RELATIVE AUX DETECTEURS DE FUMEE NORMALISES**

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 R. 142-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Le VENDEUR déclare que le bien est actuellement équipé d'un détecteur de fumée conforme à la norme définie par décret en Conseil d'État.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été averti que l'obligation d'équipement de l'habitation incombe au propriétaire en vertu du texte précité et notamment de la conformité de l'installation avec les normes en vigueur.

### **PISCINE PRIVATIVE**

Le VENDEUR déclare que l'immeuble vendu n'est pas équipé d'une piscine de plein air enterrée, relevant des dispositions des articles L. 134-10 et D. 134-51 à D. 134-54 du Code de la construction et de l'habitation.

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

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- la base des anciens sites industriels et activités de services (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 (BASOL) ;
- la base de données GEORISQUES ;
- la base des installations classées soumises à déclaration, autorisation ou à enregistrement du ministère de la transition écologique et solidaire.

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

### **PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé des dispositions des articles L. 541-1 et suivants du Code du patrimoine relatives au régime de propriété du patrimoine archéologique qui prévoient :

- En ce qui concerne les biens archéologiques immobiliers :

\* que par exception à l'article 552 du Code civil, les biens archéologiques immobiliers qui pourraient éventuellement être découverts sur son terrain appartiendraient à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations de fouilles archéologiques ou en cas de découverte fortuite.

\* Que l'Etat versera 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.

\* Que si le bien est découvert fortuitement et qu'il donne lieu à une exploitation, l'exploitant devra verser à l'inventeur une indemnité forfaitaire ou, à défaut, intéresser ce dernier au résultat de l'exploitation du bien. L'indemnité forfaitaire et l'intéressement étant calculés en relation avec l'intérêt archéologique de la découverte.

-En ce qui concerne les biens archéologiques mobiliers :

\* que par exception aux articles 552 et 716 du Code civil, les biens archéologiques mobiliers qui pourraient éventuellement être découverts sur son terrain appartiendraient à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations de fouilles archéologiques ou en cas de découverte fortuite, à compter de la reconnaissance de l'intérêt scientifique justifiant leur conservation.

\* Que si les biens archéologiques mobiliers mis au jour constituent un ensemble cohérent dont l'intérêt scientifique justifie la conservation dans son intégrité, l'autorité administrative en fera sa reconnaissance et la notifiera au propriétaire.

\* Que toute aliénation à titre onéreux ou gratuit d'un bien archéologique mobilier ou d'un ensemble, ainsi que toute division par lot ou pièce d'un tel ensemble, est soumise à déclaration préalable auprès des services de l'Etat chargés de l'archéologie.

### **ENVIRONNEMENT**

L'article L. 514-20 du Code de l'environnement, dispose :

"Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la

réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

Il résulte également de l'article L.512-18 du Code de l'environnement, savoir :

" l'exploitant d'une installation classée relevant des catégories visées à l'article L.516-1 est tenu de mettre à jour à chaque changement notable des conditions d'exploitation un état de la pollution des sols sur lesquels est sise l'installation. Cet état est transmis par l'exploitant au préfet, au maire de la commune concernée et, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme concerné ainsi qu'au propriétaire du terrain sur lequel est sise l'installation. Le dernier état réalisé est joint à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente des terrains sur lesquels est sise l'installation classée. "

A cet égard le VENDEUR déclare :

- Que le terrain vendu n'a jamais supporté une exploitation soumise à déclaration ou à autorisation dans le cadre des lois relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

- Qu'à sa connaissance le sous-sol du terrain n'a subi aucune pollution.

### **REGULARISATION**

Le présent acte sera régularisé par acte authentique reçu par Maître Maxime BERGERET, choisi d'un commun accord par les parties.

La signature de cet acte ne pourra avoir lieu, que si le notaire susnommé est détenteur du montant du prix de vente ou d'une partie du prix de vente, ainsi que des frais d'acquisition et de prise de garantie éventuelle.

Cet acte devra être régularisé au plus tard le 14 Février 2023.

Pour le cas où le notaire chargé de cette régularisation n'aurait pas, à cette date, reçu toutes les pièces administratives nécessaires à la passation de l'acte de vente (notamment si les divers droits de préemption n'étaient pas à cette date entièrement purgés) ni reçu le ou les éventuels dossiers de prêts, la durée du présent compromis serait prorogée de quinze jours après la réception par ce dernier de la dernière des pièces nécessaires à la passation de l'acte, sans pouvoir excéder le 28 Février 2023.

### **VERSEMENT PAR L'ACQUEREUR - DEPOT DE GARANTIE**

L'ACQUEREUR s'engage à remettre dans le délai de dix jours des présentes entre les mains de Maître Maxime BERGERET, notaire à RABASTENS DE BIGORRE, une somme non productive d'intérêts de SIX MILLE CINQ CENTS EUROS (6.500,00 EUR.), à titre de dépôt de garantie. Cette somme sera conservée par le notaire susnommé qui la détiendra pour le compte de L'ACQUEREUR, sans qu'elle puisse être considérée comme une clause pénale ou comme un moyen de dédit stipulé en faveur de l'une ou de l'autre partie, au sens de l'article 1590 du Code civil.

I. - Cette somme viendra en déduction du prix et des frais de l'acte dus par L'ACQUEREUR, lors de l'établissement de l'acte authentique, s'il a lieu, ou sera

restituée à L'ACQUEREUR si au jour fixé pour cet établissement, l'une quelconque des conditions suspensives prévues n'était pas réalisée.

II. - En cas de réalisation des conditions suspensives ci-dessus, même après la date fixée pour l'établissement de l'acte authentique, si pour une raison quelconque L'ACQUEREUR ne pouvait pas ou ne voulait pas passer cet acte et/ou payer le prix et les frais, le VENDEUR pourra :

- soit tenir le présent accord pour nul et non avenü quinze jours après une sommation de passer l'acte authentique, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte de commissaire de justice ; dans ce cas, les parties seront alors déliées de tous engagements résultant des présentes conventions, et le dépôt de garantie ci-dessus versé sera acquis définitivement au VENDEUR, à titre d'indemnité d'immobilisation.

- soit poursuivre L'ACQUEREUR en constatation judiciaire de la vente, la somme versée à titre de garantie venant en déduction du prix de vente.

III. - Si LE VENDEUR se refusait à passer l'acte dans les délais impartis malgré sommation à lui faite, L'ACQUEREUR pourrait l'y contraindre par voie judiciaire, mais il devra faire connaître ses intentions et engager à cet effet la procédure dans les trois mois à peine de forclusion.

#### **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 TREIZE MILLE EUROS (13.000,00 EUR.), conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

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 :

*"Néanmoins, le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la pénalité ainsi convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire."*

#### **INTERDICTIONS AU VENDEUR**

Pendant le temps qui précédera l'acte authentique de réalisation du présent acte, le VENDEUR s'interdit :

- toute aliénation totale ou partielle de l'immeuble vendu, ainsi que de l'hypothéquer ou de le grever d'une charge réelle quelconque ;

- de faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques susceptibles d'affecter la nature, la consistance ou l'aspect des biens immobiliers dont il s'agit.

En cas de manquement à cette interdiction, L'ACQUEREUR aura le droit, si bon lui semble, de renoncer à l'acquisition.

### **POUVOIRS**

VENDEUR et ACQUEREUR donnent tous pouvoirs à tous clercs ou employés de l'étude du notaire chargé d'établir l'acte devant régulariser le présent acte à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables au contrat authentique (demandes d'état civil, d'attestation relative au PACS, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, et autres) pour toutes notifications exigées par la loi, notamment au titulaire de tout droit de préemption; ils auront la faculté de signer en leur nom les pièces nécessaires.

### **RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE**

Les soussignés reconnaissent avoir été avertis par le notaire susnommé de l'intérêt qu'ils ont à faire publier le présent accord au service de la publicité foncière afin de le rendre opposable aux tiers. Ils déclarent, cependant, renoncer expressément à cette formalité et déchargent le notaire de toutes responsabilités à cet égard.

### **NEGOCIATION IMMOBILIERE**

Les parties reconnaissent expressément que la présente vente a été négociée par l'intermédiaire de Sandrine CARRERE, Conseiller ABAFIM, suivant mandat qui lui a été donné par le VENDEUR, dont une copie est ci annexée.

Conformément au mandat visé ci-dessus, le VENDEUR s'oblige à verser à ABAFIM, la somme de TREIZE MILLE EUROS (13.000,00 EUR.) T.V.A. incluse, en rémunération des frais et démarches effectués pour son compte. Cette somme ne sera exigible qu'au jour de la signature du contrat de vente définitif par acte authentique entre les parties comparantes, après la réalisation de toutes les conditions suspensives stipulées au présent avant-contrat et en l'absence de toute faculté de dédit.

### **DECLARATIONS**

#### **1/- Concernant l'état civil et la capacité des parties**

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent confirmer les énonciations figurant en tête du présent acte relatives à leur état civil, leur statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité et leur résidence.

Ils ajoutent ce qui suit :

- Ils sont de nationalité française ;
- Ils se considèrent comme résidents au sens de la réglementation française des changes actuellement en vigueur ;
- Ils ne sont pas placés sous l'un des régimes de protection des majeurs ;
- Ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.
- Ils ne sont pas en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil,
- Ils ne font pas et ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un dispositif de traitement du surendettement des particuliers.

## **2/- Concernant l'IMMEUBLE**

Le VENDEUR déclare sous sa responsabilité, concernant l'IMMEUBLE objet des présentes :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation,
- qu'il est libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits de l'ACQUEREUR.
- Qu'il ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux.
- Qu'il n'a pas fait de sa part, l'objet de travaux modifiant son aspect extérieur ;
- Que sa destination n'a pas été modifiée en contravention des dispositions légales.
- Que sa consistance n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés.
- Qu'il a été construit et achevé 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 cet immeuble depuis moins de dix ans, le tout au sens des articles 1792 et suivants du Code civil.

Il déclare en outre, n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat.

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

## **DEVOIR D'INFORMATION - ARTICLE 1112-1 DU CODE CIVIL**

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, VENDEUR et ACQUEREUR déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

### **DEVOIR DE CONFIDENTIALITE**

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

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

A ce titre, les parties conviennent que les informations obtenues à l'occasion des négociations du présent contrat doivent rester confidentielles à l'exception de celles nécessaires à son exécution.

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

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

Si malgré cette déclaration, il est révélé l'existence d'un pacte de préférence, un tiers et notamment l'ACQUEREUR pourra demander, au bénéficiaire du pacte de préférence, de confirmer l'existence de ce pacte et s'il entend s'en prévaloir.

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

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

### **NEGOCIATION DU CONTRAT ENTRE LES PARTIES**

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.

### **INFORMATION CONCERNANT L'ACTION EN NULLITE RELATIVE**

Si pour une raison quelconque, une personne titulaire d'une action en nullité relative telle que définie à l'article 1179 du Code civil, envisageait de l'exercer, il pourrait y être remédié :

- Soit par la signature d'un acte aux termes duquel celui qui peut se prévaloir de la nullité y renonce conformément aux dispositions de l'article 1182 du Code civil,

- Soit par la mise en œuvre de l'action interrogatoire de l'article 1183 du Code civil.

### **CADUCITE - ARTICLE 1186 CODE CIVIL**

Il résulte des dispositions de l'article 1186 du Code civil :

*« Un contrat valablement formé devient caduc si l'un de ses éléments essentiels disparaît. »*

Lorsque l'exécution de plusieurs contrats est nécessaire à la réalisation d'une même opération et que l'un d'eux disparaît, sont caducs les contrats dont l'exécution est rendue impossible par cette disparition et ceux pour lesquels

l'exécution du contrat disparu était une condition déterminante du consentement d'une partie.

La caducité n'intervient toutefois que si le contractant contre lequel elle est invoquée connaissait l'existence de l'opération d'ensemble lorsqu'il a donné son consentement. »

En ce qui concerne les conventions interdépendantes, les parties décident de déroger aux dispositions de l'alinéa 2 dudit article.

Ainsi, sauf cas d'indivisibilité légale d'ordre public ou bien encore ce qui est prévu aux conditions suspensives ci-dessus, et lorsque plusieurs contrats sont nécessaires à la réalisation d'une même opération et que l'un d'eux disparaît, les parties ne pourront pas se prévaloir d'une indivisibilité de plusieurs contrats nécessaires à la réalisation d'une même opération, pour demander la caducité des contrats dont l'exécution est rendue impossible.

### **CHANGEMENT DE CIRCONSTANCES IMPREVISIBLE - ARTICLE 1195 DU CODE CIVIL - EVICTION**

Il est rappelé ici in extenso les dispositions de l'article 1195 du Code Civil :

*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 confirment que dans le cadre de leur négociation, elles ont décidé d'un commun accord d'évincer l'application de l'article 1195 susdit précisant le régime juridique de l'imprévision. L'acquéreur accepte en conséquence en cas d'imprévision telle que définie par ledit article d'en supporter toutes les conséquences économiques et financières. Interpellées à ce sujet par le notaire soussigné elles et notamment l'acquéreur, confirment, avoir parfaite conscience du risque encouru par elles en dérogeant ainsi contractuellement aux dispositions légales dudit article 1195.

### **DISJONCTION DES PIÈCES JOINTES**

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

### **FRAIS**

L'ACQUEREUR supportera tous les frais, droits et honoraires de l'acte authentique de réalisation et de ses suites.

**FRAIS DE REDACTION DU PRESENT ACTE**

A cet effet, l'ACQUEREUR s'engage à verser au notaire rédacteur des présentes la somme de TROIS CENTS EUROS (300,00 EUR) à valoir sur les frais, droits et émoluments de l'acte notarié, dans les huit jours des présentes.

Etant ici précisé que pour le cas où la vente ne se réaliserait pas, cette somme resterait acquise au notaire soussigné en rémunération du travail effectué au titre du présent avant-contrat.

En cas de réitération des présentes par acte authentique, cette somme est destinée à constituer une provision sur les frais d'acte et sur les débours qui vont être engagés au titre des demandes de pièces.

**AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les soussignés 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'ils sont informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

**ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'entière exécution du présent acte, les parties font élection de domicile en l'étude de Maître Maxime BERGERET, notaire à RABASTENS DE BIGORRE chargé de recevoir l'acte authentique.

Fait en un seul exemplaire original sur VINGT-SEPT pages.

Conformément aux dispositions du 1er alinéa de l'article 1375 du Code civil, les parties sont convenues de remettre à Me Maxime BERGERET, constitué tiers dépositaire, l'unique exemplaire du présent acte.

A RABASTENS DE BIGORRE

Le 14 Novembre 2022