

A PAU (64000), 33, rue Bayard, au siège de l'Office Notarial,

Maître Marie-Claude TALAFRÉ-LESTANGUET soussignée, notaire au sein de la Société d'exercice libéral à responsabilité limitée dénommée "ETUDE BAYARD, Notaires associés" titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est à PAU (64000), 33, rue Bayard,

A REÇU à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte authentique sur support électronique, contenant :

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROMETTANT

Monsieur Maryse Martine **TINTANE**, retraitée, demeurant à LOURDES (65100), 8, rue Pierre Laigle Martinet,
Né à VIC-FEZENSAC (32190), le 23 janvier 1960.
Veuf de Monsieur Alain Raymond **BOURDEIL**, et non remarié.
Non soumis à un pacs ou partenariat,
De nationalité française.
« Résident » au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé le « PROMETTANT ».

BENEFICIAIRE

Monsieur Jean-Baptiste **PERRET**, ingénieur, demeurant à WIESBADEN (ALLEMAGNE), Simone Veil Street 1,
Né à BAYONNE (64100), le 1er septembre 1983.
Epoux de Madame Cornelia Reine PEMBA BOULOMBA,
Marié sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître TALAFRE-LESTANGUET Notaire à PAU (64000), le 26 mai 2016, préalablement à leur union célébrée à la mairie de LOUER (40380), le 17 juin 2016.

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

« Non Résident » au sens de la réglementation fiscale de la France, d'un Etat membre de l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention fiscale contenant une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale.

Ci-après dénommé le « BENEFICIAIRE ».

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Maryse **TINTANE** est ici présent.
- Monsieur Jean-Baptiste **PERRET**, non présent, est ici représenté par Monsieur Anthony GRANDMAISON, collaborateur en l'Office domiciliée

professionnellement à PAU, 33, rue Bayard, **en vertu de la procuration qui lui a été donnée suivant acte sous signature privée en date du à , dont la copie est ci-annexée.+++**

CAPACITE ET DECLARATION DES PARTIES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants le cas échéant, qu'il n'existe de leur chef aucun empêchement ou obstacle ni aucune restriction d'ordre légal, contractuel ou judiciaire, à la réalisation de la vente objet du présent acte.

Elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont ni placées sous un régime de protection légale des majeurs, ni frappées d'aucune interdiction légale, et qu'aucune procédure susceptible de restreindre leur capacité civile n'est en cours, sauf, le cas échéant, ce qui a été spécifié aux présentes ;

- qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire ou redressement suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ou seulement conjointement ;

- qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens ;

- qu'elles ne font pas et ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un dispositif de traitement des situations de surendettement des particuliers prévu au Code de la consommation et qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle ;

- qu'elles ne font et n'ont jamais fait l'objet d'une procédure collective : sauvegarde d'entreprise, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire cessation de paiement ou autres ;

- que les conditions et modalités de ce contrat ont été négociées et formées de bonne foi et ce en respect des dispositions de l'article 1104 du Code civil ;

- que préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance déterminante sur leur décision respective de contracter, et ce, qu'il existe ou non entre elles un lien particulier de confiance, conformément à l'article 1112-1 du Code civil ;

- qu'elles étaient également tenues de se renseigner elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;

- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

Le PROMETTANT déclare :

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

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

OBJET DU CONTRAT - ENGAGEMENT DES PARTIES

Par ces présentes, le PROMETTANT, en s'obligeant promet de vendre et par suite confère d'une manière ferme et définitive au BENEFCIAIRE, la faculté d'acquérir si bon lui semble, aux conditions et délais ci-après fixés, les biens dont la désignation suit, que le BENEFCIAIRE déclare bien connaître.

L'engagement de vendre pris par le PROMETTANT est définitif et irrévocable.

Le BENEFICIAIRE accepte la présente promesse de vente en tant que telle, se réservant la faculté d'en demander ou non la réalisation.

PROJET D'ACTE

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

SUBSTITUTION - CESSION

Le BENEFICIAIRE pourra user de la présente promesse, soit pour lui et en son nom, soit au nom d'un tiers, particulier ou société qu'il se substituera le jour du contrat de réalisation de la vente, avec lequel il sera solidairement responsable du paiement du prix et de l'exécution des conditions de la vente.

Cette substitution s'exercera sous réserve de la réalisation des conditions ci-après :

- que le BENEFICIAIRE reste tenu avec le substitué des obligations nées de la présente promesse de vente jusqu'à sa réitération par acte authentique ;
- que le tiers substitué finance le prix de son acquisition de deniers personnels sans l'aide d'un ou plusieurs prêts, ce dont il devra être justifié par un écrit contenant, le cas échéant, la mention manuscrite prévue par l'article L. 313-42 du Code de la consommation ;
- que le délai éventuel de rétractation du tiers substitué soit expiré, avant la date de réalisation ci-après fixée.

De plus il est expressément convenu que toute substitution partielle ou en démembrement de propriété devra être au préalable autorisée par le PROMETTANT ;

Le BENEFICIAIRE n'aura pas la possibilité de céder à une tierce personne le bénéfice de la présente promesse.

DESIGNATION DES BIENS

Sur la commune de LOURDES (65100), 9, passage de la Fontaine,
Une maison à usage d'habitation comprenant un rez-de-chaussée, premier et deuxième étage, grenier au-dessus,

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
CD	325	9 PAS DE LA FONTAINE	0	00	90
Contenance Totale :			0ha 00a 90ca		

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

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Ci-après dénommé le « BIEN ».

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

Le BENEFCIAIRE déclare dispenser le PROMETTANT ainsi que le notaire soussigné de faire plus ample désignation du BIEN et de ses éventuels éléments d'équipements, déclarant parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité dès avant ce jour.

ABSENCE DE MOBILIER

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

NATURE ET QUOTITE

NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

Le BIEN est vendu par Monsieur Maryse TINTANE à concurrence de la totalité en pleine propriété.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

Le BIEN sera acquis, si la vente se réalise, par Monsieur Jean-Baptiste PERRET à concurrence de la totalité en pleine propriété.

EFFET RELATIF

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître , notaire à (), le dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de , le , volume numéro .+++

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

DESTINATION ET USAGE DU BIEN

Le PROMETTANT déclare que le BIEN est actuellement à usage d'habitation.

Le BENEFCIAIRE déclare vouloir conserver le même usage.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le BENEFCIAIRE sera propriétaire du BIEN, objet de la présente promesse, à compter du jour de la régularisation du présent acte par acte authentique.

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

SITUATION LOCATIVE

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

PRIX ET PAIEMENT DU PRIX

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de SOIXANTE ET ONZE MILLE EUROS (71 000,00 €).

PAIEMENT DU PRIX

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

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes ont été négociées par ABAFIM IMMOBILIER, 16, avenue de la Marne, à TARBES (65000), titulaire d'un mandat de vente donné par le PROMETTANT, sous le numéro en date du .

Le PROMETTANT qui en aura seul la charge, s'oblige à verser une rémunération toutes taxes comprises de SIX MILLE EUROS (6 000,00 €).

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

MODALITES DE FINANCEMENT

COUT TOTAL DE L'OPERATION

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

- rappel du prix : 71 000,00 €
- montant des frais prévisionnels de l'acte de vente : 6 800,00 €
Total égal 77 800,00 €

Le BENEFCIAIRE reconnaît avoir été informé du caractère prévisionnel des frais indiqués ci-dessus.

FINANCEMENT DE L'OPERATION

Le BENEFCIAIRE déclare qu'il paiera le prix de vente en totalité de ses deniers personnels ou assimilés et sans l'aide d'un prêt.

DECLARATIONS FISCALES

INFORMATION DU PROMETTANT SUR LA TAXATION DES PLUS-VALUES

Le notaire soussigné a spécialement averti le PROMETTANT des dispositions légales relatives aux plus-values immobilières des particuliers.

Il lui a notamment indiqué :

Le prix de vente étant inférieur ou égal au prix d'acquisition, la vente définitive ne donnera lieu à aucune imposition.

En conséquence, aucune déclaration de plus-value ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement de l'acte conformément à l'article 150 VG, III du Code général des impôts.

REGIME FISCAL

Pour la perception des droits, le PROMETTANT déclare :

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

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

INFORMATION - MODIFICATION DU REGIME FISCAL

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

CONDITIONS SUSPENSIVES

Comme conditions déterminantes, sans lesquelles le BENEFCIAIRE n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes, qui devront être réalisées au plus tard à la date butoir prévue pour la levée d'option, sauf délais spécifiques précisés ci-après.

CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES LES PARTIES NE PEUVENT RENONCER

PURGE DES DROITS DE PREEMPTION OU PREFERENCE

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

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

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

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

CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BENEFCIAIRE PEUT RENONCER

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

Le BENEFCIAIRE déclare ne pas vouloir recourir à un prêt régi par les dispositions des articles L. 313-1 et suivants du Code de la consommation pour financer la vente objet des présentes, et reconnaît avoir été informé que s'il devait néanmoins recourir à un prêt, il ne pourrait plus se prévaloir des dispositions des articles L. 313-1 et suivants précités.

Par suite, la présente convention n'est pas soumise à la condition suspensive d'obtention d'un prêt prévue aux articles L. 313-41 et L. 341-35 dudit Code.

ORIGINE DE PROPRIETE

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

URBANISME ET SERVITUDES

Que les documents d'urbanisme ne révèlent l'existence d'aucune autre

servitude ou prescription administrative, que celles mentionnées aux présentes, susceptibles de modifier la configuration des lieux ou le proche environnement du BIEN, de le déprécier, de le rendre impropre à la destination que le BENEFCIAIRE envisage de lui donner ou de remettre en cause le droit de propriété ou de jouissance de ce dernier.

SITUATION HYPOTHECAIRE

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

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

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

Toutefois, les parties conviennent qu'en cas de non-réalisation ou de défaillance de l'une des conditions suspensives figurant sous le paragraphe « **CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES LE BENEFCIAIRE PEUT RENONCER** », le BENEFCIAIRE pourra renoncer à se prévaloir de ladite condition suspensive. Le présent avant-contrat ne sera alors pas considéré comme anéanti.

Le BENEFCIAIRE devra informer le PROMETTANT de sa décision de se prévaloir ou de renoncer à la condition suspensive non accomplie ou défailliée au plus tard avant la date ultime prévue pour la réalisation de la condition.

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

CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE EVENTUELLE

La vente, si la réalisation en est demandée dans le délai convenu, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et en outre aux conditions suivantes que le BENEFCIAIRE, devenu ACQUEREUR, sera tenu d'exécuter.

ETAT ET CONSISTANCE DU BIEN

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

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

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

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

- le PROMETTANT a acquis, volontairement ou involontairement, la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, à moins que le BENEFICIAIRE ait également cette qualité ;
- ou si le BENEFICIAIRE prouve, dans les délais légaux, que le PROMETTANT a dissimulé sciemment un ou plusieurs vices cachés qu'il connaissait.

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

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

CONTENANCE DU BIEN

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

SERVITUDES

Le BENEFICIAIRE supportera les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le BIEN, sauf à s'en défendre et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le PROMETTANT.

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

OBLIGATION REELLE ENVIRONNEMENTALE - ABSENCE

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

ASSURANCES

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

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

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

IMPOTS ET TAXES

TAXE FONCIERE

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

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

CONTRATS D'ABONNEMENTS ET DE DISTRIBUTION

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

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU

INFORMATIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION, AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Le PROMETTANT déclare :

- que la construction du BIEN objet des présentes a été achevée depuis plus de dix ans ;

- qu'il n'a réalisé depuis son acquisition ou au cours des dix années qui précèdent, aucuns travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L. 241-1 et L. 242-1 du Code des assurances.

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

CONTRAT SUR LE BIEN

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

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

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

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostics techniques fourni par le PROMETTANT est ci-annexé sous forme de copie.

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

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

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

DIAGNOSTICS TECHNIQUES RELATIFS A L'ETAT DU BIEN

CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

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

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

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique, conformément à l'article L. 1334-5 dudit code, et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le PROMETTANT a fait établir, depuis moins d'un an par DIAGIMMO65, le 24 novembre 2022, un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) faisant apparaître de l'immeuble, la présence de revêtements contenant du plomb.

Il résulte de ce constat ce qui suit :

Dans le cadre de la mission, il a été repéré des unités de diagnostics de classe 3. Par conséquent, en application de l'article L.1334-9 du code de la santé publique, le propriétaire du bien, objet de ce constat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée.

Le propriétaire doit également veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostics de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future.

Ce constat de risque d'exposition au plomb ainsi que la notice d'information dont les copies sont demeurées ci-annexées ont été remis au BENEFICIAIRE qui le reconnaît.

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

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

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

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

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

De cet état établi par DIAGIMMO65, le 8 novembre 2022, **il résulte qu'aucun matériel ni produit contenant de l'amiante n'est présent dans les pièces visitées de l'immeuble.**

ETAT RELATIF A L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

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

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

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

Le PROMETTANT a fait établir un état sur l'installation intérieure d'électricité par DIAGIMMO65 personne répondant aux conditions de l'article L. 271-6 dudit code, le 8 novembre 2022.

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

De cet état il résulte que l'installation comporte des anomalies .

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

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

ETAT RELATIF A L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ

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

En conséquence un certificat de conformité visé par DIAGIMMO65, organisme agréé par le ministre chargé de l'industrie en application du décret n° 62-608 du 23 mai 1962 fixant les règles techniques et de sécurité applicables aux installations de gaz combustible, datant de moins de trois ans a été établi le 8 novembre 2022 et est ci-annexé sous forme de copie.

Ce certificat tient lieu d'état de l'installation intérieure de gaz prévu par l'article L. 134-9 du Code de la construction et de l'habitation (CCH, art. R. 126-

41).

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

« L'installation comporte des anomalies de type A1 et A2, DGI qui devront être réparées avant remise en service.

Installation en danger grave immédiat, interdiction d'utiliser l'appareil gaz avant l'intervention et la réparation de l'installation par un professionnel gaz

Installation non entretenue, pas de contrôle annuel. »

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

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

DIAGNOSTICS DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Il n'y a pas lieu de produire le diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 126-26 du Code de la construction et de l'habitation. En effet l'immeuble objet des présentes n'est pas équipé de l'une des installations mentionnées par l'article R. 126-16 du Code de la construction et de l'habitation (chauffage, production d'eau chaude sanitaire, refroidissement, ventilation etc.)

ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

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

En application de l'article L. 126-24 du Code précité, un état relatif à la présence de termites datant de moins de six mois établi par DIAGIMMO65, le 8 novembre 2022, est ci-annexé sous forme de copie.

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

L'expert effectue les constatations diverses suivantes :

« - Couverture non étanche n'assure plus son rôle de protection vis à vis des intempéries, nombreux dégâts des eaux au R+2 et R+1.

- La présence de lambris bois en Plafond R+2, dégradé par les intempéries nous empêche par non visibilité et non accessibilité tout contrôle de toiture (sous face lambris, charpente et couverture) Ces éléments sont donc exclus du diagnostic.

- Les planchers et ossatures bois non visible et non accessible sont aussi exclus du diagnostic que se soit par non accessibilité du à un encombrement important et/ou revêtement pvc fixé.

- Nous vous recommandons de faire intervenir un couvreur et un charpentier professionnel pour faire l'état des lieux de la couverture, charpente et des structures .bois planchers et ossature dégradées par l'humidité du au défaut d'étanchéité couverture. »

ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE MERULE

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

l'habitation.

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

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

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Le BIEN objet des présentes est situé :

- dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé ;
- 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 du département de situation du BIEN.

Une copie de cet état accompagnée des copies des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation du BIEN objet des présentes au regard des risques encourus, est ci-annexée.

Il en résulte :

Concernant les risques naturels :

- que le BIEN est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels APPROUVE mis en place le 14 juin 2005, concernant les risques Inondation – Mouvement de terrain, - zone BLANCHE ;
- qu'il ne fait pas l'objet de prescription de travaux.

Concernant les risques miniers :

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Concernant les risques technologiques :

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Concernant les risques sismiques :

- que le BIEN est situé dans une commune soumise à risque sismique, classée **en zone 4** conformément aux dispositions de l'article R. 563-4 du Code de l'environnement.

Concernant le radon :

Le BIEN est situé dans une commune définie par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français comme à potentiel radon significatif, classée **en zone 1** conformément aux dispositions de l'article R. 1333-29 du Code de la santé publique.

Information concernant les sinistres

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

Aléa retrait gonflement d'argile

Le PROMETTANT déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du Département, le BIEN objet des présentes est concerné par la cartographie de l'aléa-retrait gonflement des argiles dans le département.

Il résulte de cette cartographie dont une copie est ci-annexée que le BIEN est situé en **zone d'aléa faible**.

ETAT RELATIF AUX INSTALLATIONS D'ASSAINISSEMENT

Le BIEN objet du présent acte est situé en zone d'assainissement collectif, desservi par un réseau public de collecte des eaux usées et soumis à l'obligation de raccordement prévue à l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique. A cet égard, le PROMETTANT déclare que le BIEN est effectivement raccordé audit réseau pour l'évacuation de la totalité des eaux usées qu'il génère.

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

Le BENEFICIAIRE déclare prendre acte de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre quiconque.

ETAT RELATIF AUX NUISANCES SONORES AERIENNES

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

INFORMATIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS SOUMIS A DES NORMES SPECIFIQUES

DETECTEURS DE FUMEE NORMALISES

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

Le PROMETTANT déclare que le BIEN n'est pas équipé d'un détecteur de fumée.

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné que l'obligation d'équipement de l'habitation incombe au propriétaire du logement en vertu des textes précités.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

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

SITUATION HYPOTHECAIRE

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

- à payer l'intégralité des sommes pouvant leur être dues en principal, intérêts, frais et accessoires ;
- à faire établir à ses frais tout acte de mainlevée des éventuelles inscriptions ;
- à rapporter à ses frais tout certificat de radiation nécessaire ;
- à justifier au BENEFICIAIRE de la réalisation de ces différentes formalités.

Aucun état hypothécaire hors formalité n'a été délivré à ce jour.

AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

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

MODALITES DE REALISATION DE LA PROMESSE DE VENTE

La promesse de vente est consentie pour une durée **expirant le 30 mars 2023 à dix-huit heures.**

Si, à l'expiration du délai ci-dessus, le notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente n'a pas reçu la levée d'option par le BENEFICIAIRE, la présente promesse sera caduque, sans que le PROMETTANT ne soit tenu d'effectuer une mise en demeure, ou soit obligé de remplir une quelconque formalité judiciaire.

Celle-ci devra être faite par la signature de l'acte de vente, par exploit de commissaire de justice, lettre recommandée avec accusé de réception, courrier électronique ou écrit remis contre récépissé, le tout auprès du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente, au plus tard le jour de l'expiration du délai.

Pour être valable cette levée d'option devra être accompagnée du versement par virement entre les mains du notaire, d'une somme correspondant :

- . à la provision sur les frais d'acte de vente,
- . à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
- . au prix stipulé payable comptant, déduction faite de l'indemnité d'immobilisation versée en exécution des présentes.

A défaut l'option sera considérée comme non levée, et les présentes caduques.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION

VERSEMENT

En considération de la promesse et de l'indisponibilité temporaire du BIEN en résultant pour le PROMETTANT, les parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme de CINQ MILLE EUROS (5 000,00 €).

Le BENEFICIAIRE déposera au moyen d'un virement bancaire et au plus tard le 9 janvier 2023, en la comptabilité de Maître Marie-Claude TALAFRÉ-LESTANGUET, notaire soussigné, notaire à PAU, la somme de CINQ MILLE EUROS (5 000,00 €).

Il est ici précisé que, dans l'hypothèse où le virement ne serait pas effectif à la date ci-dessus fixée, la présente promesse de vente sera considérée comme nulle et non avenue, si bon semble au PROMETTANT, et le BENEFICIAIRE sera déchu du droit de demander la réalisation des présentes.

NATURE DE CE VERSEMENT

La présente indemnité d'immobilisation ne constitue pas des arrhes, mais le prix forfaitaire de l'indisponibilité du BIEN objet des présentes. En conséquence, le PROMETTANT renonce à se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil.

SORT DE CE VERSEMENT

La somme ci-dessus versée ne portera pas intérêts.

Elle sera versée au PROMETTANT ou au BENEFICIAIRE selon les hypothèses suivantes :

a) en cas de réalisation de la vente promise, elle s'imputera sur le prix et reviendra en conséquence intégralement au PROMETTANT devenu vendeur.

b) en cas de non-réalisation de la vente promise selon les modalités et délais prévus au présent acte, la somme ci-dessus versée restera acquise au PROMETTANT à titre d'indemnité forfaitaire pour l'immobilisation entre ses mains du BIEN formant l'objet de la présente promesse de vente pendant la durée de celle-ci.

Observation étant ici faite que l'intégralité de cette somme restera acquise au PROMETTANT même si le BENEFICIAIRE faisait connaître sa décision de ne pas acquérir avant la date d'expiration du délai d'option.

En aucun cas cette somme ne fera l'objet d'une répartition *prorata temporis* dans la mesure où son montant n'a pas été fixé en considération de la durée de l'immobilisation.

c) toutefois, dans cette même hypothèse de non-réalisation de la vente promise, la somme ci-dessus versée sera intégralement restituée au BENEFICIAIRE s'il se prévalait de l'un des cas suivants :

* si l'une au moins des conditions suspensives stipulées aux présentes venait à défaillir selon les modalités et délais prévus au présent acte ;

* si les biens promis se révélaient faire l'objet de servitudes (quelle qu'en soit leur origine) ou mesures administratives de nature à en déprécier la valeur ou à les rendre impropres à leur usage ;

* si les biens promis se révélaient être grevés de privilèges, hypothèques, antichrèses ou saisies déclarés ou non aux présentes et dont la mainlevée ne pourra être amiablement obtenue lors de la signature de l'acte de vente au moyen des fonds provenant du prix ;

* si les biens vendus venaient à faire l'objet d'une location ou occupation non déclarée aux présentes ;

* si le PROMETTANT n'avait pas communiqué son titre de propriété et ne justifiait pas d'une origine de propriété trentenaire et régulière ;

* en cas d'infraction du PROMETTANT ou des précédents propriétaires à une obligation administrative ou légale relative aux biens promis ;

* si le PROMETTANT venait à manquer de la capacité, des autorisations ou des pouvoirs nécessaires à la vente amiable ;

* et enfin si la non-réalisation de la vente promise était imputable au seul PROMETTANT.

SEQUESTRE

1. Constitution d'un mandataire commun ès-qualité de séquestre

De convention entre les parties, la somme sera affectée en nantissement par le PROMETTANT à la sûreté de sa restitution éventuelle au BENEFICIAIRE.

Pour assurer l'effet de cette sûreté, la somme nantie sera versée dès sa réception à la comptabilité de Maître Marie-Claude TALAFRÉ-LESTANGUET, notaire soussigné qui en est constitué séquestre dans les termes du droit commun de l'article 1956 et des suivants du Code civil.

Les parties conviennent que l'indemnité séquestrée ne sera pas productive d'intérêt.

2. Mission du séquestre

Le séquestre, mandataire commun des parties, conservera la somme ci-dessus versée pour la remettre à qui il appartiendra - PROMETTANT ou BENEFICIAIRE - selon ce qui a été convenu ci-dessus.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 1960 du Code civil, le séquestre ne pourra opérer le versement prévu qu'avec l'accord des parties ou en vertu d'une décision judiciaire devenue exécutoire. Jusqu'à cette date ladite somme restera indisponible entre les mains du seul séquestre.

3. Difficultés entre les parties

En cas de difficulté entre les parties sur le sort de l'indemnité d'immobilisation, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre.

La partie qui soulève une difficulté jugée sans fondement peut être condamnée envers l'autre à des intérêts de retard, à des dommages et intérêts et au remboursement de ses frais de justice.

Le séquestre est dès à présent autorisé par les parties à consigner l'indemnité d'immobilisation à la caisse des dépôts et consignations en cas de difficultés.

4. Décharge

Le séquestre sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions indiquées ci-dessus.

5. Acceptation de sa mission par le séquestre

Le séquestre susnommé accepte la mission qui lui est confiée dans les termes stipulés aux présentes par l'encaissement des fonds.

OBLIGATIONS DE GARDE ET D'ENTRETIEN DU PROMETTANT

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du BENEFICIAIRE, le BIEN, tel qu'il est sus-désigné demeurera sous la garde et possession du PROMETTANT qui s'y oblige.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

ELEMENTS D'EQUIPEMENT

Le PROMETTANT s'engage à laisser dans le BIEN tout ce qui est immeuble par destination ainsi que, sans que cette liste soit limitative et sous la seule réserve que les éléments ci-après désignés existent :

- les plaques de cheminées scellées, les inserts, poêle ;
- les supports de tringles à rideau, s'ils sont scellés dans le mur ;
- les trumeaux scellés, les dessus de radiateurs scellés, les moquettes, les parquets ;
- les poignées de porte telles qu'elles existaient lors de la visite ;
- les portes, planches, étagères et équipements de rangement des placards ;

- les arbres, arbustes, plantes et fleurs en terre si jardin privatif ;
- les bancs de pierres, les margelles de puits et les vasques en pierre ;
- l'équipement sanitaire et l'équipement de chauffage et de conditionnement d'air ;

- les antennes extérieures de télévision et paraboles ;
- les éléments d'éclairage fixés au mur et/ou plafonds ;
- l'équipement électrique ;
- les motorisations de portail et de porte de garage ;
- les convecteurs électriques ;
- le câblage et les prises informatiques ;
- tous les carreaux et vitrages sans cassures ni fêlures ;
- les volets, persiennes, stores-bannes et leurs motorisations ;
- l'adoucisseur d'eau ;
- le système d'alarme.

Aucun état des lieux n'a été dressé contradictoirement entre parties.

Il est expressément convenu entre les parties que le PROMETTANT laissera le BENEFICIAIRE visiter les lieux juste avant la réitération du présent acte par acte authentique pour s'assurer du respect des engagements qui précèdent, si ce dernier le désire.

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

ENTRETIEN, REPARATION

Jusqu'à l'entrée en jouissance du BENEFICIAIRE, le PROMETTANT s'engage à :

- ne pas apporter de modification quelconque ;
- délivrer le BIEN dans son état actuel ;
- conserver ses assurances ;
- maintenir en bon état de fonctionnement les équipements du BIEN vendu : chauffe-eau, électricité, climatisation, VMC, sanitaire ;
- laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules ou spots ou néons ;
- entretenir le BIEN vendu et son abord ;
- mettre hors-gel les installations en saison froide ;
- réparer les dégâts survenus depuis la visite.

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU CONTRAT

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

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

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

DECES-DISSOLUTION

En cas de décès ou d'incapacité du PROMETTANT ou de l'un d'entre eux s'ils sont plusieurs, à un quelconque moment de la présente promesse et avant sa réitération par acte authentique, les héritiers, ayants droit ou représentants légaux avec le survivant éventuel seront tenus d'exécuter la convention, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1117 du Code civil.

Cet événement devra être notifié au BENEFICIAIRE dans un « délai raisonnable ».

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

FRAIS

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

A titre de provision sur frais, le BENEFICIAIRE s'engage à verser dans les dix jours des présentes en la comptabilité du notaire soussigné, une somme de TROIS CENTS EUROS (300,00 €).

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

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

PACTE DE PREFERENCE - ACTION

INTERROGATOIRE

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

NOTIFICATION PAR LETTRE RECOMMANDEE

ELECTRONIQUE

Le BENEFICIAIRE demande expressément au notaire soussigné et l'autorise en tant que de besoin, à lui faire parvenir toutes notifications utiles et nécessaires concernant la présente opération, par Lettre Recommandée adressée par courrier électronique à l'adresse suivante :

jeanbaptiste.perret@gmail.com

A cette fin, il déclare :

- disposer de tous les moyens informatiques lui permettant de recevoir une lettre recommandée adressée par courrier électronique,
- s'obliger à communiquer au notaire soussigné tout changement d'adresse électronique de son compte, pendant la durée de traitement du présent dossier,
- qu'il est seul à avoir accès aux courriels reçus sur la ou les adresses visées ci-dessus,

- s'engager à communiquer au notaire soussigné toutes difficultés, tous piratages, perte ou usage abusif de sa boîte courriel,
- être informé que conformément aux dispositions de l'article R. 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, il recevra de la part de la société chargée de l'acheminement du courrier électronique recommandé, un premier courrier électronique l'informant « *qu'une lettre recommandée électronique va lui être envoyée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, de l'accepter ou de la refuser.* »

Il est ici précisé par le notaire soussigné que :

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

RETRACTATION DU BENEFICIAIRE

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

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

Les parties mandatent expressément Maître Marie-Claude TALAFRÉ-LESTANGUET à l'effet d'effectuer cette notification.

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

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

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

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de

domicile en leur demeure ou siège respectif, à l'exception de la faculté de rétractation du BENEFCIAIRE

ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte est soumis au droit fixe sur état de 125 euros.

Il est dispensé de la formalité de l'enregistrement, conformément à l'article 60 de l'annexe IV au Code général des impôts.

Le BENEFCIAIRE dispense le notaire soussigné de faire publier les présentes au service de la publicité foncière compétent, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais.

POUVOIRS

Du consentement de tous les intéressés et comme condition essentielle des présentes qui forme un tout indivisible avec elles, les parties se donnent réciproquement tous pouvoirs à l'effet de déposer, si besoin est, les présentes conventions aux minutes du notaire soussigné, de reconnaître et réitérer les écritures, mentions et signatures qu'elles déclarent dès à présent expressément reconnaître et réitérer, et pour faire procéder aux formalités foncières.

Tous pouvoirs sont également donnés par les parties au notaire soussigné en vue de purger tous droits de préemption, de faire toutes notifications et de demander toutes pièces nécessaires à la réitération des présentes.

CONNAISSANCE DES ANNEXES

La totalité des annexes relatives aux présentes a été portée à la connaissance des parties.

La signature électronique du notaire soussigné en fin d'acte, vaut également pour les annexes, comme faisant partie intégrante de la minute.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, ...),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les parties estiment, après avoir contacté l'office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

En outre, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE

Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique

qualifié.

Projet