

**DROITS D'ENREGISTREMENT  
PAYES SUR ETAT : 125 €**

MRO/SDC/

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,  
LE DIX SEPT OCTOBRE**

**A BILLERE (64140) 88 route de Bayonne, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Marie ROBERT, Notaire au sein de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée « APINOT », titulaire d'un Office Notarial à BILLERE (64140) 88 route de Bayonne ,**

**A RECU le présent acte contenant PROMESSE DE VENTE à la requête de :**

**PROMETTANT**

La Société dénommée **COYAKO**, Société civile immobilière au capital de 2000 €, dont le siège est à TARBES (65000), 10 rue des Pyrénées, identifiée au SIREN sous le numéro 504 781 949 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TARBES.

**BENEFICIAIRE**

La Société dénommée **SCI Argon B.**, Société civile immobilière au capital de 1000 €, dont le siège est à COLOMIERS (31770), 5 avenue des Marots Résidence des Oliviers Appartement B38, identifiée au SIREN sous le numéro 979 069 374 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE.

**QUOTITES VENDUES**

La société dénommée COYAKO vend la pleine propriété du BIEN objet des présentes.

**QUOTITES ACQUISES**

La société dénommée SCI Argon B. fera l'acquisition de la pleine propriété du BIEN objet des présentes.

### **DECLARATIONS DES PARTIES**

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** déclarent :

- Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.
- Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.

Que les sociétés qu'ils représentent ont leur siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Que ces sociétés n'ont fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

### **DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES**

Les pièces suivantes ont été portées à la connaissance du rédacteur des présentes à l'appui des déclarations des parties :

#### **Concernant la société COYAKO**

- Extrait K bis.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr, ci-annexé.

#### **Concernant la société SCI Argon B.**

- Extrait K bis.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

**Précision étant ici faite qu'il résulte de l'interrogation BODACC du PROMETTANT que la société COYAKO a été concernée par une procédure de sauvegarde ouverte par suite d'un jugement rendu par le Tribunal de commerce de TARBES en date du 5 novembre 2012.**

**La procédure est à ce jour éteinte par suite de l'exécution du plan, ainsi que le confirme un courriel en date du 20 septembre 2023 délivré par le mandataire judiciaire, société EKIP sise à TARBES (65000) demeuré ci-annexé, ainsi que le jugement rendu par le Tribunal de commerce de TARBES en date du 4 mars 2019, dont une copie est demeurée ci-annexée.**

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- La Société dénommée COYAKO est représentée à l'acte par Madame Sabrina DUCLOS-CAZENAVE, collaboratrice du notaire soussigné, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délégation de pouvoirs consentie par Madame EMERAUD, gérante et associée de ladite société, en date du 11 octobre 2023 demeuré ci-annexé.

Madame EMERAUD agissant elle-même en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale de ladite société en date du 10 octobre 2023 dont une copie est demeurée ci-annexée.

- La Société dénommée ARGON B. est représentée à l'acte par Madame Oceanne AUBE, collaboratrice du notaire soussigné, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délégation de pouvoirs consentie par Monsieur SARDARI et Madame COELO, tous deux co-gérants et seuls associés de ladite société, en date du 11 octobre 2023 demeuré ci-annexé.

Monsieur SARDARI et Madame COELO agissant eux même en vertu des pouvoirs résultant des dispositions statutaires de ladite société.

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

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

### DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **PROMETTANT** déclare avoir porté à la connaissance du **BENEFICIAIRE** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au bien, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

Le **PROMETTANT** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du **BENEFICIAIRE**.

Pareillement, le **BENEFICIAIRE** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **PROMETTANT** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

### PACTE DE PREFERENCE - ACTION INTERROGATOIRE

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

Si malgré cette déclaration, il est révélé l'existence d'un pacte de préférence, les parties sont informées qu'en vertu de l'ordonnance 2016-131 du 10 février 2016, un tiers, et notamment le **BENEFICIAIRE**, 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 dispositions de l'article 1123 alinéas 3 et 4 du Code civil.

### GESTION DES CONFLITS ENTRE ACQUEREURS SUCCESSIFS

Il résulte des dispositions de l'article 1198, alinéa 2 du Code civil, que :

*"Lorsque deux acquéreurs successifs de droits portant sur un même immeuble tiennent leur droit d'une même personne, celui qui a, le premier, publié son titre d'acquisition passé en la forme authentique au fichier immobilier est préféré, même si son droit est postérieur, à condition qu'il soit de bonne foi."*

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat portant sur le bien faisant l'objet de la présente promesse de vente.

Le notaire soussigné rappelle en outre aux parties :

- que la bonne foi devra s'entendre de la connaissance d'une précédente vente par le **BENEFICIAIRE** sans qu'il soit exigé de démontrer une fraude ou un concert frauduleux,
- que la bonne foi s'appréciant au jour de la conclusion du contrat, cette dernière correspond au jour de la levée d'option.

### PROMESSE DE VENTE

#### OBJET DU CONTRAT

#### PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, si bon lui semble, les **BIENS** ci-dessous identifiés.

Le **BENEFICIAIRE** accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant qu'il lui conviendra.

### TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le "**PROMETTANT**" et le "**BENEFICIAIRE**" désigneront respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Les "**BIENS**" désigneront les biens et droits immobiliers objet de la présente promesse de vente, l'"**ENSEMBLE IMMOBILIER**" désignera l'immeuble dans lequel se trouvent les "**BIENS**".

- Les "**MEUBLES**" désigneront les meubles et objets mobiliers, s'il en existe.

### IDENTIFICATION DU BIEN

#### Désignation

**Dans un ensemble immobilier situé à BAGNERES-DE-BIGORRE (HAUTES-PYRÉNÉES) 10 Rue des Pyrénées.**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	573	10 RUE DES PYRENES	00 ha 01 a 88 ca

Un extrait de plan cadastral et du plan colibri sont annexés.

#### Les lots de copropriété suivants :

##### Lot numéro un (1)

Au rez-de-chaussée, un local à usage commercial composé d'une pièce donnant sur rue et cour et portant le numéro 1 du plan.

Et les soixante-sept millièmes (67 /1000 èmes) des parties communes générales.

Et les quatre-vingt-quatorze millièmes (94 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

##### Lot numéro deux (2)

Au rez-de-chaussée, un appartement composé de deux pièces, donnant sur cour et portant le numéro 1 bis du plan.

Et les quatre-vingt-huit millièmes (88 /1000 èmes) des parties communes générales.

Et les cent vingt-trois millièmes (123 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

##### Lot numéro trois (3)

Au rez-de-chaussée, un local composé d'une pièce unique, à usage de garage ou remise, Bâtiment B, donnant sur cour uniquement et portant le numéro 2 du plan.

Et les soixante-treize millièmes (73 /1000 èmes) des parties communes générales.

Et les deux cent quatre-vingt-dix-sept millièmes (297 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

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

**Précision étant ici que s'agissant des lots 1 et 2, le PROMETTANT déclare que ma description actuelle est la suivante :**

##### **Le lot numéro UN (1)**

Au rez-de-chaussée, un local composé d'une pièce donnant sur rue et cour et portant le numéro 1 du plan, à savoir :

- une salle principale de 60m<sup>2</sup> qui est destinée à la consommation sur place et équipée d'un sanitaire et d'un espace bar – restaurant.

#### **Le lot numéro DEUX (2)**

Au rez-de-chaussée, un local composé de deux pièces, donnant sur cour et portant le numéro 1bis du plan, à savoir :

- une cuisine
- une réserve

#### **Précision concernant le lot numéro DEUX (2) :**

Le lot numéro 2 est désigné dans le règlement de copropriété ci-après visé comme étant un appartement. Lors de l'acquisition dudit lot par la SCI COYAKO, la désignation dudit lot indique la désignation suivante : « *Au rez un local composé de deux pièces, donnant sur cour et portant le numéro 1 bis du plan* ».

La SCI COYAKO déclare expressément que lors de son acquisition le lot 1 était bien à usage de local commercial et qu'il est de ce fait utilisé comme tel depuis plus de 10 ans.

Madame EMERAUD, gérante de la SCI COYAKO et anciennement syndic de ladite copropriété, déclare n'avoir jamais eu connaissance d'aucune contestation à ce sujet.

Le Notaire soussigné informe le BENEFCIAIRE que toute modification de lots de copropriété doit être constatée, à la requête du copropriétaire concerné et à ses frais, par un modificatif au règlement de copropriété - état descriptif de division en vue d'adapter ce dernier à la situation réelle et de mettre en adéquation les tantièmes de copropriété.

Le **BENEFCIAIRE** déclare faire son affaire personnelle de cette situation, sans recours contre le **PROMETTANT**.

Précision étant ici faite qu'aux termes du règlement de copropriété II° PARTIES – CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE il est indiqué ce qui suit, littéralement rapporté :

« Article 8 – *L'ensemble immobilier est destiné à l'usage :*

- *au rez de chaussée = usage commercial, professionnel ou d'habitation (Bâtiments « A » et « B »)*
- *au premier, second et troisième étage = usage d'habitation (Bâtiment « A » et « B »).* »

#### **Plans des lots**

Les plans des lots ne sont pas annexés.

#### **Superficie de la partie privative**

La superficie de la partie privative des lots de copropriété, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est, ainsi qu'il résulte d'une attestation annexée établie par le Cabinet d'expertise BAPTISTE FERNANDEZ le 20 juin 2022, de :

- 60,80 M<sup>2</sup> pour les lots objet des présentes.

#### **État descriptif de division – Règlement de copropriété**

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître CASTELA notaire à TOULOUSE le 15 mai 1987 publié au service de la publicité foncière de TARBES 2 le 20 juillet 1987, volume 2732, numéro 8.

#### **Accès au bien**

Le **PROMETTANT** déclare que l'accès au **BIEN** vendu s'effectue par la rue des Pyrénées.

Le **BENEFCIAIRE** atteste avoir pu vérifier les modalités d'accès.

### **ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS**

Les parties déclarent que la promesse ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

### **USAGE DU BIEN**

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage commercial de restaurant.

Le **BENEFICIAIRE** entend conserver cet usage.

Le **BENEFICIAIRE** déclare ne pas envisager d'opération de modification du **BIEN** qui nécessiterait soit un arrêté de non opposition à déclaration préalable de travaux soit un permis de construire, et dont l'obtention préalable à la vente serait pour lui constitutive d'une condition suspensive.

### **EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître VICIANA notaire à BAGNERES DE BIGORRE le 26 juin 2008, publié au service de la publicité foncière de TARBES 1 ( le 24 juillet 2008, volume 2008P, numéro 3165.

### **CARACTERISTIQUES**

Les parties conviennent entre elles d'établir les présentes sous la forme d'une promesse unilatérale dans les termes du second alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci obéira aux dispositions qui suivent.

### **INFORMATION PREALABLE**

Les parties ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée ne leur permet pas de faire publier un acte au service de la publicité foncière.

En conséquence, et dans cette hypothèse, si l'une d'entre elles refusait ou devenait incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourrait pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties ainsi averties de cette situation déclarent vouloir opter expressément pour la conclusion entre elles d'un acte authentique.

### **DELAI**

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant **le 11 janvier 2024, à seize heures.**

En cas de carence du **PROMETTANT** pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BENEFICIAIRE** de l'expiration du délai ci-dessus fixé.

Toutefois, si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

### **LEVEE D'OPTION**

Les parties conviennent expressément que la levée d'option puisse être tacite.

### **REALISATION**

L'option sera levée en toute hypothèse par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement

sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :

- au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
- à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
- à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
- et de manière générale au règlement de tous comptes et proratas convenus exigibles.

L'attention du **BENEFICIAIRE** est particulièrement attirée sur les points suivants :

- L'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier ;
- Il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

### REDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Marie ROBERT, notaire soussigné.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur.

### CARENCE

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des parties, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes, ce manquement empêchant l'exécution de la vente.

#### Du fait du PROMETTANT

Si la vente n'est pas réalisée du fait de la carence du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE**, après avoir versé au notaire rédacteur l'intégralité du prix et des frais (ou si le prix est payable au moyen de deniers d'emprunt, la somme correspondant à la partie du prix payable de ses deniers personnels et aux frais, après avoir justifié de l'octroi du prêt destiné au paiement du solde du prix), sera en droit de lui faire sommation par exploit d'huissier de se présenter chez le même notaire. Faut par le **PROMETTANT** de déférer à cette sommation, il sera dressé un procès-verbal de défaut destiné à être publié au service de la publicité foncière. Le **BENEFICIAIRE** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution en nature de la vente en application de l'article 1221 du Code civil, et solliciter en conséquence la constatation judiciaire de la vente. Dans l'attente de cette constatation, l'exécution d'une formalité de pré-notation prévue par l'article 37-2 du décret du 4 janvier 1955 pourra être effectuée à sa demande.
- Soit faire constater l'inexécution de la vente et déclarer alors sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **BENEFICIAIRE** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

La carence du **PROMETTANT** ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de sa part sur le **BIEN**, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente constatant le paiement du prix ou, à défaut, d'un jugement.

#### Du fait du BENEFICIAIRE

Au cas où le **BENEFICIAIRE** n'aurait pas signé de son fait l'acte de vente à l'intérieur du délai de réalisation, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse à l'expiration de ce délai sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT**, qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toute manifestation ultérieure de la volonté du **BENEFICIAIRE** de l'acquiescer. Si toutes les

conditions suspensives ont été réalisées, le **PROMETTANT** pourra, en outre, réclamer le versement de l'indemnité d'immobilisation au titre de l'indemnisation de son préjudice.

### **FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE**

Il est entendu entre les parties qu'en raison de l'acceptation par le **BENEFICIAIRE** de la promesse faite par le **PROMETTANT**, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel.

Il en résulte notamment que :

- Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes. Le **PROMETTANT** ne peut plus, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse, conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN**, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**, ni détérioration au **BIEN**. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du **PROMETTANT**. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au **BENEFICIAIRE**.
- Par le présent contrat de promesse, les parties conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du **BENEFICIAIRE**, indépendamment du comportement du **PROMETTANT**.
- Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit dépourvue de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le **BENEFICIAIRE**. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.
- En tant que de besoin, le **PROMETTANT** se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil si le **BENEFICIAIRE** venait à la demander. Le tout sauf si ce mode d'exécution est soit devenu impossible soit d'une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier.

### **INFORMATION DES PARTIES SUR LE RENDEZ-VOUS DE SIGNATURE**

Le rédacteur des présentes précise, à toutes fins utiles, que la date ci-dessus mentionnée au paragraphe "Délai" ne constitue pas la date précise du rendez-vous de signature de l'acte de vente. Il appartiendra aux parties de préalablement se rapprocher de leur notaire afin de fixer une date de signature.

Par conséquent, leur attention est attirée sur les risques encourus en prenant des engagements personnels tels que donner congé à son bailleur, réserver définitivement un déménageur, commander des travaux, commander et faire livrer du mobilier, réinvestir le prix de vente et dont l'exécution serait basée sur la signature de l'acte de vente à cette date précise.

### **PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE**

Les parties attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.

Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.



## PROPRIETE JOUISSANCE

### S'agissant des lots n°1 et 2 :

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la perception des loyers.

### Contrat de location

Initialement un bail commercial a été conclu entre la société COYAKO, venderesse aux présentes, et la société dénommée EURL TY BREIZH, aux termes d'un acte sous signature privée en date du 2 mai 2017.

Le loyer annuel initial a été fixé à la somme de 9.600,00 €, hors charges. Il n'a pas été prévu de versement de dépôt de garantie.

Ledit bail commercial a été établi pour une durée de 9 années ayant commencé à courir le 1<sup>er</sup> mai 2017 pour se terminer le 30 avril 2026.

Par acte sous signature privée en date du 28 juin 2017, la société TY BREIZH a vendu le fonds de commerce qu'elle exploitait dans les locaux objet dudit bail à la société LA TASCA.

La Société COYAKO a agréé ladite cession.

Un avenant sous signature privée en date du 28 juin 2017 a été conclu entre la société COYAKO, bailleur, et la société LA TASCA, portant modification des modalités de révision du loyer, les parties ayant convenu que le loyer ne ferait pas l'objet d'une indexation annuelle mais pourra faire l'objet d'une révision tous les trois ans en fonction de la valeur locative des lieux loués.

Cet avenant comprend aussi une modification quant aux dispositions relatives aux charges locatives.

Une copie du bail commercial initial et de l'avenant est demeurée ci-annexée.

Une copie de l'état des lieux établi entre la société COYAKO et la société LA TASCA est également demeurée ci-annexée.

Par suite d'un acte reçu par Maître DUPOUY DE LAVAL, notaire à OSSUN (65) le 21 juillet 2022, la société LA TASCA a cédé le fonds de commerce exploité dans le BIEN, dont le droit au bail, à la société R. SANCHEZ.

Le **BIEN** est actuellement en partie loué au profit de la société par actions simplifiées dénommée R.SANCHEZ.

**Le loyer mensuel hors charges et taxes est actuellement de neuf cent un euros et cinquante-neuf centimes (901,59 eur).**

Un courrier du comptable est demeuré ci-annexé.

Une copie des quittances de loyers des mois de juillet, août et septembre est également demeurée ci-annexée.

Aux termes dudit acte, il a été mentionné ce qui suit, littéralement rapporté :

**« OBLIGATION DE SOLIDARITE**

*Aux termes de l'avant contrat conclu entre le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE**, il avait été convenu que les présentes seraient conclues à la condition que .*

*« Le **BAILLEUR** accepte la désolidarisation du **CEDANT** pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail. »*

*Cependant et compte tenu du refus du bailleur, les parties déclarent renoncer à cette condition et conviennent que :*

*Compte tenu que l'article L145-16-2 du Code de commerce dispose actuellement que :*

*"Si la cession du bail commercial s'accompagne d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, celui-ci ne peut l'invoquer que durant trois ans à compter de la cession dudit bail."*

*En conséquence, et dans les limites indiquées, le **CEDANT** demeurera garant solidaire de son **CESSIONNAIRE** vis-à-vis du **BAILLEUR** pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires éventuels.*

**Les parties font leur affaire personnelle des garanties données par le **CESSIONNAIRE** pour l'exécution du contrat de bail commercial, le notaire soussigné n'intervenant en aucunement dans la rédaction desdites garanties.**

**Le BAILLEUR reconnaît que**

- **Monsieur René GHESQUIERE et Madame Françoise GALLOPIN épouse GHESQUIERE,**

- **Et Monsieur Eric DELEENS et Madame Sylvie LECAT, épouse DELEENS,**

**Ont accepté de se porter caution du paiement des sommes dues par la société R.SANCHEZ au titre du bail commercial, au moyen des actes de cautionnement que le BAILLEUR a communiqué au notaire soussigné et demeurés ci-annexés. »**

Une copie des contrats de cautionnement est demeurée ci-annexée aux présentes.

Précision étant ici faite qu'il a été convenu entre le bailleur et le preneur le versement d'un dépôt de garantie de 1.706,50 €, précision étant ici faite que toutefois cet dépôt de garantie n'a pas été mentionné dans le bail commercial.

**Le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE feront leur affaire personnelle de tous comptes et règlements entre eux au sujet du bail.**

Le **PROMETTANT** déclare n'avoir aucun litige en cours avec son locataire et ne pas avoir connaissance ni de difficultés financières de sa part, ni de litiges l'opposant avec son voisinage.

Le **BENEFICIAIRE** déclare faire cet achat à titre d'investissement locatif et atteste avoir eu une copie du bail dès avant ce jour et en connaître les charges et conditions, les conditions de renouvellement et de non-renouvellement, notamment au moyen des explications fournies. Il déclare avoir pris connaissance des relevés de comptes dont une copie lui a été remise.

La transmission de bail sera notifiée au locataire par les soins du notaire rédacteur de l'acte authentique.

Dès le transfert de propriété, le **BENEFICIAIRE** sera subrogé au **PROMETTANT** dans tous les droits et obligations du contrat.

Le **PROMETTANT** s'engage par les présentes à n'apporter au bail aucune modification susceptible d'en affecter la forme, le régime, l'exécution, même temporairement, d'ici le transfert de propriété, et à informer le **BENEFICIAIRE** de toutes difficultés pouvant survenir dans le déroulement du bail ou de toutes demandes du locataire.

**S'agissant du lot n°3 :**

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire des **BIENS** objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les **BIENS** devant être impérativement, à cette même date, libres de toute location ou occupation.

Le **PROMETTANT** déclare que les **BIENS** n'ont pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

**Notion de logement décent**

Le **BENEFICIAIRE** 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-closet séparé.

L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un water-closet extérieur au logement à condition que ce water-closet 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.

Il est 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, le **BENEFICIAIRE** 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 **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** correspond aux caractéristiques tant du règlement sanitaire départemental que du logement décent telles que celles-ci sont définies par le décret ci-dessus visé. La sanction du non-respect peut aller jusqu'à la confiscation des biens et l'interdiction d'acquérir, aux termes des dispositions de l'article 225-26 du Code pénal ("marchand de sommeil").

## PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

### PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **CENT TRENTE MILLE EUROS (130 000,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

### FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du **BENEFICIAIRE**.

### NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que le prix a été négocié par l'agence immobilière ABAFIM, sise à TARBES (65000), 16 avenue de la marne titulaire d'un mandat non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, LE PROMETTANT qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de DIX MILLE EUROS (10 000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération sera payée le jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes.


Etant ici précisé que le montant de la négociation est compris dans le prix indiqué ci-dessus.

## COÛT DE L'OPERATION ET FINANCEMENT PREVISIONNEL

A titre indicatif, le coût et le financement de l'opération sont les suivants :

Prix	130 000,00 EUR
Frais de la vente	11 400,00 EUR
Frais de mise en place des garanties	Pour mémoire
Prorata de taxe foncière	Pour mémoire
Prorata de charge de copropriété et remboursement des avances	Pour mémoire
Frais de négociation	néant
Ensemble	141 400,00 EUR

Tous les versements doivent être effectués par virement sur le compte de l'Office Notarial (cf. RIB ci-après).

Relevé d'identité Bancaire									
	DDFIP PYRENEES-ATLANTIQUES 8 PL D'ESPAGNE 64019 PAU CEDEX			Domiciliation :		SIEGE SOCIAL			
				Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB		
				40031	00640	0000452151T	92		
Cadre réservé au destinataire du relevé			Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)						
			FR09	4003	1006	4000	0045	2151	T92
SELARL APINOT 88 ROUTE DE BAYONNE 64140 BILLERE			Identifiant International de la Banque (BIC)						
			CDCGFRPPXXX						

## INDEMNITE D'IMMOBILISATION

### INDEMNITE D'IMMOBILISATION

#### 1. Constatation d'un versement par le BENEFCIAIRE

En considération de la promesse formelle faite au BENEFCIAIRE par le PROMETTANT, et en contrepartie du préjudice qui pourrait en résulter pour ce dernier en cas de non-signature de la vente par le seul fait du BENEFCIAIRE dans le délai ci-dessus fixé, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, et notamment par suite de la perte qu'il éprouverait du fait de l'obligation dans laquelle il se trouverait de rechercher un nouvel acquéreur, les parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme de SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (7 500,00 EUR)

Le BENEFCIAIRE dépose ce jour au moyen d'un virement bancaire à la comptabilité du notaire rédacteur des présentes sur un compte dont les références bancaires sont ci-dessus indiquées, la somme de SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (7 500,00 EUR)

A défaut de versement dans ce délai, les présentes seront caduques si bon semble au PROMETTANT.

De convention expresse entre les parties, cette somme est affectée en nantissement par le PROMETTANT au profit du BENEFCIAIRE, qui accepte, à la sûreté de sa restitution éventuelle à ce dernier.

A cet effet, avec l'accord des parties, elle sera versée entre les mains du notaire rédacteur des présentes, qui en est constitué pour séquestre.

La réception du virement bancaire vaudra acceptation de la mission de séquestre qui suit.

#### 2. Nature de ce versement

La somme ci-dessus versée ne constitue pas des arrhes. En conséquence, les dispositions de l'article 1590 du Code civil ne lui sont pas applicables.

#### 3. Sort de ce versement

La somme ci-dessus versée ne portera pas intérêts.

Elle sera versée au PROMETTANT ou au BENEFCIAIRE 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 de l'immeuble 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 BENEFCIAIRE 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 :

1. si l'une au moins des conditions suspensives stipulées aux présentes venait à défaillir selon les modalités et délais prévus au présent acte ;
2. 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 ;
3. 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 ;
4. si les biens vendus venaient à faire l'objet d'une location ou occupation non déclarée aux présentes ;
5. si le **PROMETTANT** n'avait pas communiqué son titre de propriété et ne justifiait pas d'une origine de propriété trentenaire et régulière ;
6. en cas d'infraction du **PROMETTANT** ou des précédents propriétaires à une obligation administrative ou légale relative aux biens promis ;
7. si le **PROMETTANT** venait à manquer de la capacité, des autorisations ou des pouvoirs nécessaires à la vente amiable ;
8. et enfin si la non réalisation de la vente promise était imputable au seul **PROMETTANT**.

S'il entend se prévaloir de l'un quelconque des motifs visés ci-dessus pour se voir restituer la somme versée au titre de l'indemnité d'immobilisation, le **BENEFICIAIRE** devra le notifier au notaire soussigné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au plus tard dans les sept (7) jours de la date d'expiration de la promesse de vente.

A défaut pour le **BENEFICIAIRE** d'avoir adressé cette lettre dans le délai convenu, le **PROMETTANT** sera alors en droit de sommer le **BENEFICIAIRE** par acte extrajudiciaire de faire connaître sa décision dans un délai de sept (7) jours.

Faute pour le **BENEFICIAIRE** de répondre à cette réquisition dans le délai ci-dessus, il sera déchu du droit d'invoquer ces motifs et l'indemnité restera alors acquise au **PROMETTANT**.

## **SEQUESTRE**

### **1. Constitution d'un mandataire commun en 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 au notaire soussigné qui en est constitué séquestre dans les termes du droit commun de l'article 1956 et des suivants du Code civil.

### **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**

La remise de la somme vaudra acceptation de sa mission par le séquestre susnommé.

#### **Stipulation de pénalité**

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes seraient remplies, et dans l'hypothèse où l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique ne satisfaisant pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de TREIZE MILLE EUROS (13 000,00 EUR) à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil. Sur cette somme sera imputée l'éventuelle indemnité d'immobilisation versée par le BENEFICIAIRE si cette dernière était attribuée au PROMETTANT.

Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire. Il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.

Sauf inexécution définitive, la peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.

La présente stipulation de pénalité ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

#### **RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES**

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

##### **Réserves**

##### **Réserve du droit de préemption**

La promesse sera notifiée à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **PROMETTANT** aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les parties et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

##### **1°) Purge du droit de préférence du locataire du bail commercial**

Le **BIEN** étant loué suivant un bail commercial ainsi qu'il a été dit ci-dessus, le locataire bénéficie d'un droit de préférence en vertu des dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce.

**Ainsi les présentes sont conclues sous la condition suspensive de la non préemption du locataire commercial installé dans le BIEN objet des présentes ainsi qu'il a été dit ci-dessus.**

Le prix et les conditions convenus par les présentes, à l'exception de tout honoraire de négociation, seront notifiés, sous la forme d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au locataire. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire, qui dispose alors d'un délai d'un mois pour faire connaître son acceptation. A compter de la date d'envoi de son acceptation, il bénéficie d'un délai de deux mois pour réaliser la vente. Ce délai est prorogé à quatre mois si l'acceptation de l'offre par le locataire est subordonnée à l'obtention d'un prêt.

En cas de réalisation de ce droit de préférence (acceptation et vente), les présentes ne produiront pas leurs effets entre les parties. Si l'acceptation n'est pas recueillie dans le délai, la présente réserve sera levée.

**Compte tenu des délais inhérents à la signature, de l'incertitude du prix à convenir et des conditions de la vente, le PROMETTANT déclare ne pas avoir été en mesure de purger ce droit préalablement aux présentes.**

**Les parties repoussent alors leur engagement de conclusion de la vente, aux conditions des présentes, jusqu'à sa purge, les différentes dates**

**d'échéance tenant compte de l'expiration de cette période. Les parties sont donc averties qu'elles ne sont aucunement liées tant que la purge de ce droit ne se sera pas réalisée, et que les présentes ne produiront automatiquement effet entre elles qu'à sa réalisation.**

#### **Conditions suspensives**

La promesse est soumise à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

Etant précisé que l'indication d'un montant maximal de prêt ne peut contraindre le **PROMETTANT** à accepter toute offre d'un montant inférieur.

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé, électronique ou non, adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **PROMETTANT** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le BIEN.

#### **Conditions suspensives de droit commun**

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur du **BENEFICIAIRE**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que le **BENEFICIAIRE** entend donner. Le **PROMETTANT** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

#### **Conditions suspensives particulières**

##### **2°) Condition suspensive de réalisation de la vente par Monsieur COYAC et Madame EMERAUD à la SCI ARGON B.**

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive essentielle et déterminante des présentes de la réalisation, concomitamment à la réitération des présentes par acte authentique, de l'acte de vente par la Monsieur COYAC et Madame EMERAUD au profit la société SCI ARGON B., bénéficiaire aux présentes, d'un bien situé sur la commune de BAGNERES DE BIGORRE (65200), 10 rue des Pyrénées, lot n°4 au prix de 45.000,00 €.

Précision étant ici faite que la promesse de vente dudit bien a été reçue ce jour par le notaire soussigné, concomitamment aux présentes.

Cette condition est stipulée au profit du **BENEFICIAIRE** qui sera seul en mesure d'y renoncer.

##### **3°) Condition suspensive d'obtention de prêt**

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir l'intention de recourir pour le financement de cette acquisition, ainsi que pour le financement de son acquisition concomitante d'un bien situé sur la commune de BAGNERES DE BIGORRE (65200), 10 rue des Pyrénées, lots n°1 à 3 au prix de 130.000,00 €, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application de l'article L 313-40 du Code de la consommation, et répondant aux caractéristiques suivantes :

- Organisme prêteur : Tout organisme bancaire.

- Montant maximal de la somme empruntée : CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE EUROS (195 000,00 EUR).
- Durée maximale de remboursement : 25 ans.
- Taux nominal d'intérêt maximal : 5 % l'an (hors assurances).

**La présente condition constituant une condition essentielle et déterminante des présentes, est donc établie de manière indissociable pour le financement des deux acquisitions sus visées, et est relatée de la même manière dans la promesse de vente concernant le lot n°4, reçue par le notaire soussigné concomitamment aux présentes.**

Toute demande non conforme aux stipulations contractuelles, notamment quant au montant emprunté, au taux et à la durée de l'emprunt, entraînera la réalisation fictive de la condition au sens du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

Etant précisé que l'indication d'un montant maximal de prêt ne peut contraindre l'**ACQUEREUR** à accepter toute offre d'un montant inférieur.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'une ou plusieurs offres écrites de prêt aux conditions sus-indiquées **au plus tard le 18 décembre 2023.**

La durée de validité de cette condition suspensive ne peut être inférieure à un mois à compter de la date de signature de l'acte (article L 313-41 du Code de la consommation).

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.
- Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place d'une assurance décès-invalidité.
- Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil qui dispose que :

*"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."*

L'obtention ou la non-obtention de l'offre de prêt, demandé aux conditions ci-dessus, devra être notifiée par le **BENEFICIAIRE** au **PROMETTANT** et au notaire.

A défaut de cette notification, le **PROMETTANT** aura, à compter du lendemain de la date indiquée ci-dessus, la faculté de mettre le **BENEFICIAIRE** en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou de la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception à son adresse, avec une copie en lettre simple pour le notaire.

Passé ce délai de huit jours décompté du jour de la première présentation, sans que le **BENEFICIAIRE** ait apporté la preuve de la remise d'une offre écrite conforme, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit. Dans ce cas, le **BENEFICIAIRE** pourra recouvrer les fonds déposés, le cas échéant, en garantie de l'exécution des présentes en justifiant qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait. A défaut, ces fonds resteront acquis au **PROMETTANT**.

Jusqu'à l'expiration du délai de huit jours susvisé, le **BENEFICIAIRE** pourra renoncer au bénéfice de la condition suspensive légale de l'article L 313-41 du Code de la consommation, soit en acceptant des offres de prêt à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces offre et acceptation au **PROMETTANT**, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt et en doublant cette volonté nouvelle de la mention manuscrite voulue par l'article L 313-42 de ce Code ; cette volonté nouvelle et la mention feraient, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au **PROMETTANT**.

Précision étant ici faite que, en fonction des établissements bancaires, le délai de retractation de dix jours octroyé par la loi Scrivener n'est pas forcément appliqué, s'agissant d'un bien acquis par une société civile immobilière. Ainsi le notaire soussigné a indiqué au BENEFICIAIRE les modalités d'application du délai LOI



SCRIVENER mais ne peut garantir au BENEFCIAIRE que ce dernier pourra en bénéficier. Le BENEFCIAIRE déclare faire son affaire personnelle de cette situation.

### **Refus de prêt – justification**

Le **BENEFCIAIRE** s'engage, en cas de non obtention du financement demandé, à justifier de deux refus de prêt répondant aux caractéristiques ci-dessus. En conséquence, le **BENEFCIAIRE** s'engage à déposer simultanément deux demandes de prêt.

Concernant les démarches liées à l'obtention du financement, le rédacteur des présentes attire l'attention du **BENEFCIAIRE** sur le risque d'escroquerie au crédit, lorsque :

- Le prêt est proposé à des conditions très, voire trop, avantageuses : sommes prêtées élevées, taux d'intérêt très faible, durées de remboursement particulièrement longues.
- Les conditions d'octroi sont très souples : aucune condition de revenus ni aucune garantie ne sont généralement exigées, le délai de disponibilité des fonds est très court.
- De l'argent est rapidement demandé, très souvent via un service de transfert d'argent international, pour couvrir de supposés frais (frais de dossier, d'assurance, d'authentification, de légalisation, frais administratifs, de transfert, de décaissement, etc.).
- L'établissement bancaire utilise des adresses de messagerie ou des sites aux noms rassurants, avec des noms commerciaux d'emprunt (les noms d'entreprises réelles ou proches de celles-ci peuvent être utilisés).

Il rappelle notamment :

- Qu'une entreprise qui accorde un crédit doit obligatoirement disposer d'un agrément. Avant de répondre à toute proposition commerciale et en cas de doute, il est conseillé de consulter le registre des agents financiers agréés (entreprises françaises et étrangères, autorisées à exercer des activités financières en France). La proposition peut aussi émaner d'un intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement. Pour vérifier si l'intermédiaire est bien autorisé à exercer son activité en France, il convient de se référer au site internet de l'ORIAS, organisme chargé de tenir le registre des intermédiaires. Si l'entreprise ou la personne qui propose un crédit ne figure pas sur l'un de ces deux registres, il est conseillé de ne pas répondre à la proposition commerciale.
- Qu'en cas de doute, il convient de ne pas communiquer ses coordonnées et données personnelles, de ne fournir aucun document personnel (pièce d'identité, bulletin de salaire, justificatif de domicile, relevé d'identité bancaire (RIB), etc.), et de ne jamais verser aucune somme d'argent pour l'obtention d'un prêt ou le déblocage des fonds.
- Qu'il est interdit à toute personne physique ou morale qui apporte son concours, à quelque titre que ce soit, à l'obtention d'un prêt d'argent, de percevoir une somme d'argent avant le versement effectif des fonds prêtés.

Concernant l'assurance emprunteur, la rédaction des présentes attire l'attention du **BENEFCIAIRE** sur le fait qu'elle peut être souscrite auprès de l'établissement prêteur dans le cadre d'un contrat dit "de groupe", ou auprès d'un organisme d'assurance externe qu'il aura choisi en vertu de la loi numéro 2022-270 du 28 Février 2022. Cette loi prévoit en outre diverses dispositions pouvant dispenser du questionnaire médical et abaisse le délai de mise en œuvre du "droit à l'oubli" relatif à diverses pathologies référencées, tout en étendant son bénéfice.

## **CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**

### **Garantie contre le risque d'éviction**

Le **PROMETTANT** garantira le **BENEFCIAIRE** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,

- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- que le **BIEN** n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires et les services de l'urbanisme,
- qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention des dispositions du règlement de copropriété,
- que le **BIEN** n'a pas été modifié de son fait par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **BENEFICIAIRE** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

#### Garantie de jouissance

**Ainsi qu'il a été dit ci-dessus au paragraphe « Conditions suspensives », il conviendra, préalablement à la réitération des présentes, d'obtenir la preuve de la renonciation du locataire commercial à son droit de préférence.**

#### Garantie hypothécaire

Le **PROMETTANT** s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions.

Un état hypothécaire obtenu à la date du 3 octobre 2023, dernier arrêté d'enregistrement, révèle :

- Une inscription privilège de prêteur de deniers prise au profit de la Banque dénommée CREDIT MUTUEL LOURDES suivant acte reçu par Maître VICIANA, notaire à BAGNERES-DE-BIGORRE le 26 juin 2008, pour sureté de la somme en principal de soixante-dix mille euros (70 000,00 eur) et en accessoire de dix mille cinq cents euros (10 500,00 eur), inscrite au service de la publicité foncière de TARBES 1, le 24 juillet 2008, volume 2008V, n°903, avec effet jusqu'au 5 juillet 2024.

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

#### Servitudes

Le **BENEFICIAIRE** profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **PROMETTANT** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme et du règlement de copropriété et de ses modificatifs.

#### Etat du bien

Le **BENEFICIAIRE** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le **PROMETTANT** s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il déclare que la désignation du **BIEN** figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun recours contre le **PROMETTANT** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

- si le **PROMETTANT** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction (ce que tend à considérer la jurisprudence actuelle concernant les SCI), sauf si le **BENEFICIAIRE** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par le **BENEFICIAIRE**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **PROMETTANT**.

Toutefois, le **PROMETTANT** est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

Toutefois, le **PROMETTANT** est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

En cas de présence de déchets, le propriétaire du BIEN devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement, en son article L 541-1-1, définit le déchet comme toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire.

#### **Avertissement :**

La jurisprudence récente conduit à assimiler à un vendeur connaissant les vices celui qui, sans être un professionnel, a effectué lui-même (en tout ou partie) des travaux dans le bien qu'il vend. La Cour de Cassation a indiqué que la clause de non garantie ne peut plus exonérer le vendeur de la garantie relativement aux défauts de vices cachés de l'installation ou la construction qu'il a lui-même réalisée. La Cour de Cassation l'a notamment décidé aux termes d'un arrêt, 3ème chambre civile, en date du 13 juillet 2013 (n°12-17.149, FS-P-B : jurisData n°2013014567) pour le vendeur qui « avait lui-même conçu et installé la cheminée ».

Le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir effectué lui-même, en tout ou partie, des travaux dans le bien vendu, notamment d'électricité, sanitaire, plomberie et chauffage, ou avoir connaissance de travaux réalisés sans l'intervention d'un professionnel de la matière.

#### **Contenance du terrain d'assiette**

Le **PROMETTANT** ne confère aucune garantie de contenance du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier.

#### **Impôts et taxes**

##### **Impôts locaux**

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

Le **BENEFICIAIRE** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

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

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, seront réparties entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

Le **BENEFICIAIRE** règlera directement au **PROMETTANT**, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, ou à première demande de ce dernier, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement sera définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

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

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

**Aide personnalisée au logement**

Le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'Etat dans le cadre des dispositions applicables aux logements conventionnés à l'égard de l'A.P.L..

**Agence nationale de l'habitat**

Le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat.

**Contrats de distribution et de fourniture**

Le **PROMETTANT** déclare, pour les contrats de distribution et de fourniture supportés directement par le locataire en place, ne pas avoir connaissance de difficultés de la part des distributeurs dans le recouvrement de leurs factures.

Il précise que, pour les contrats dont les factures lui sont adressées directement, le locataire est à jour de ses remboursements envers lui, ceux-ci s'effectuant sans délai.

**Assurance**

Le **BENEFICIAIRE**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confèrera à cet effet mandat au **PROMETTANT**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la signature de l'acte authentique.

L'ensemble immobilier dans lequel se trouve le **BIEN** étant assuré par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires, le **BENEFICIAIRE** devra se conformer à toutes les décisions du syndicat la concernant.

Il est rappelé au **BENEFICIAIRE** l'obligation pour chaque copropriétaire de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant.

**Contrat d'affichage**

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

**CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES****DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**

Les documents d'urbanisme suivants sont annexés :

Extrait du PLUi et sa légende.

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

Il s'oblige en conséquence à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations.

**Note d'urbanisme**

La commune a répondu le 5 octobre 2023 à une demande de note d'urbanisme valant certificat simple d'information. Cette réponse est annexée.

Le **BENEFICIAIRE** s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur cette note.

**Sites patrimoniaux remarquables – réglementation**

L'immeuble se trouve dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable.

L'article L 632-1 du Code du patrimoine dispose que « *Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, sont soumis à une autorisation préalable les travaux*

*susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis. Sont également soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des éléments d'architecture et de décoration, immeubles par nature ou effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure, au sens des articles 524 et 525 du code civil, lorsque ces éléments, situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'un immeuble, sont protégés par le plan de sauvegarde et de mise en valeur. Pendant la phase de mise à l'étude du plan de sauvegarde et de mise en valeur, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties intérieures du bâti. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du site patrimonial remarquable. »*

### **Périmètre de protection d'un monument historique**

Il est ici précisé que l'immeuble est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit. Par suite, le propriétaire ne peut faire de travaux en modifiant l'aspect extérieur sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

### **DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

#### **Absence d'opération de construction ou de rénovation depuis dix ans**

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

### **DIAGNOSTICS**

#### **Dossier de diagnostics techniques**

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par	Immeuble bâti ou non	6 mois

	un plan de prévention des risques		
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Audit énergétique	Bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation, formés d'un seul ou de plusieurs logements (hors copropriété) relevant des classes F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment)	5 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb", "gaz", "audit énergétique" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation, et l'"audit énergétique" hors copropriété ;

- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non respect de cette obligation ;

- qu'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, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

La liste portée ci-dessus l'est dans l'ordre de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation. Toutefois, les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics seront dans un ordre différent, afin de distinguer la fiche technique de l'immeuble en tant que telle et ce qui concerne la protection de l'environnement tels que l'état des risques et le diagnostic de performance énergétique qui renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en terme d'émission de gaz à effet de serre.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par le Cabinet Baptiste FERNANDEZ, sis à BAGNERES-DE-BIGORRE (65200), 41 rue du Général de Gaulle, diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est jointe au dossier indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics, ainsi qu'une copie de son contrat d'assurance.

### Diagnostics techniques

#### Plomb

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

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

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

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

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

<b>Concentration de plomb</b>	<b>Etat de conservation</b>	<b>Catégorie</b>	<b>Avertissement réglementaire</b>
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.

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

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

**Pour les parties privatives**

En ce qui concerne les lots 1, 2 et 3

**Le PROMETTANT déclare que le BIEN n'est pas affecté à l'habitation, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.**

**Pour les parties communes**

Aucun renseignement n'a été obtenu à ce jour, le **PROMETTANT** déclarant de son côté ignorer la situation des parties communes au regard du saturnisme.

Il est fait observer que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires.

**Amiante**

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

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

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

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

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

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

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

**Pour les parties privatives**

En ce qui concerne les lots 1, 2 et 3 :

Un état établi par le Cabinet Baptiste FERNANDEZ, sis à BAGNERES-DE-BIGORRE (65200), 41 rue du Général de Gaulle le 22 juin 2022, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

**Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, il a été repéré des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante.**

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

Le **BENEFICIAIRE** déclare :

- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non respect,



- avoir été averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

#### **Pour les parties communes**

Un diagnostic technique établi par le Cabinet d'expertises BENDRELLE Sébastien sis à BAGNERES DE BIGORRE le 29 février 2008 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes : **" Il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante sur décision de l'opérateur".**

Ce diagnostic porte seulement sur les points visés par le décret n° 2002-839 du 3 mai 2002.

Le rédacteur des présentes précise que le syndicat des copropriétaires devra être mis en demeure par le propriétaire de mettre à jour rapidement le diagnostic amiante par rapport aux nouvelles modalités issues des arrêtés de décembre 2012 et juin 2013.

#### **Termites**

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

#### **Pour les parties privatives**

En ce qui concerne les lots 1, 2 et 3 :

Un état relatif à la présence de termites délivré par le Cabinet Baptiste FERNANDEZ, sis à BAGNERES-DE-BIGORRE (65200), 41 rue du Général de Gaulle le 18 septembre 2023 est annexé.

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

**"Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré d'indices d'infestation de termites".**

Précision étant ici faite que le rapport relève la présence d'insectes à larves xylophages.

#### **Pour les parties communes**

Aucun renseignement n'a été obtenu à ce jour, le **PROMETTANT** déclarant de son côté ignorer la situation des parties communes au regard de l'établissement d'un état de recherche de la présence de termites.

Il est fait observer que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires.

#### **Mérules**

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

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

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

Conformément aux dispositions de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

En ce qui concerne les lots 1, 2 et 3 :

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

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

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une

installation intérieure d'électricité réalisée en tout ou partie depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

En ce qui concerne les lots 1, 2 et 3 :

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est affecté exclusivement à l'usage commercial. **Il n'y a pas lieu, conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, de produire d'état de l'installation électrique.**

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

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du **BIEN** immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

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

En l'état de la réglementation actuelle, et ce à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G sera interdite comme étant des logements indécents, interdiction avancée au 1<sup>er</sup> janvier 2023 si la consommation est supérieure à 450kwh/m2/an en énergie finale, soit la consommation réelle à demeure (l'étiquette du diagnostic indique une consommation en énergie primaire, c'est-à-dire l'énergie finale plus la perte à fabrication plus la perte du réseau de distribution).

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

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris : à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028, entre les classes A et F et à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2031, entre les classes A et E.

Au 25 août 2022, les logements vides ou meublés dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989 - classés F ou G - ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer en cas de relocation, de renouvellement, ni même d'une indexation annuelle (article 159 loi Climat du 22 août 2021), quand bien même le logement en question ne serait pas situé en zone tendue. En outre-mer, l'entrée en vigueur de cette disposition est repoussée au 1<sup>er</sup> juillet 2024.

En ce qui concerne les lots 1, 2 et 3 :

Un diagnostic établi par le Cabinet Baptiste FERNANDEZ, sis à BAGNERES-DE-BIGORRE (65200), 41 rue du Général de Gaulle le 22 juin 2022, est annexé.

**Précision étant ici faite que ce diagnostic est vierge de toute information pour le motif suivant : « DPE VIERGE – CONSOMMATIONS NON EXPLOITABLES »**

#### **Audit énergétique**

Conformément aux dispositions de l'article L 126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BIEN** objet des présentes relevant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et n'appartenant pas à un unique propriétaire, il **n'a pas été établi d'audit énergétique.**

#### **Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aéroports**

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

### **Radon**

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

### **La commune se trouvant en zone 3.**

### **Dispositifs particuliers**

#### **Détecteur de fumée**

L'article R 142-2 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 142-3 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

#### **Déclarations du PROMETTANT sur les dispositifs particuliers :**

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance :

- > L'immeuble n'est pas équipé d'une citerne de gaz.
- > L'immeuble n'est pas équipé d'une cuve de fuel
- > L'immeuble ne dispose pas d'un dispositif de récupération des eaux de pluie
- > L'immeuble ne dispose pas d'un puits
- > L'immeuble ne fait pas l'objet d'un surplomb de ligne électrique
- > L'immeuble ne dispose pas de piscine enterrée
- > L'immeuble ne dispose pas d'installation de panneaux photovoltaïque

#### **Information du bénéficiaire sur les éléments d'équipement**

Le **BENEFICIAIRE** est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, d'origine ou installés sur l'existant, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le **BIEN** dans son ensemble impropre à sa destination ou affectent sa solidité.

Toutefois, s'agissant des éléments adjoints à l'existant, cette garantie ne s'applique que lorsque les désordres trouvent leur siège dans un élément d'équipement destiné à fonctionner.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

En l'espèce, le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir fait installer d'éléments d'équipement depuis dix ans.

### **Diagnosics environnementaux**

#### **Assainissement**

#### **En ce qui concerne l'installation de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens objet des présentes :**

Le **PROMETTANT** déclare que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

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

Il est, en outre, précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant spécifié que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

#### **En ce qui concerne l'installation intérieure des biens vendus :**

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** vendu est relié aux canalisations collectives de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dont il dépend et qu'il ne constate pas de difficultés d'utilisation.

Il précise, par ailleurs, qu'il n'existe pas d'installation de type "sanibroyeur" ou de toilettes chimiques.

Le **PROMETTANT** informe le **BENEFICIAIRE** qu'à sa connaissance les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation, et que l'évacuation des eaux pluviales s'effectue sans difficulté et sans nuisance.

Un courrier du service compétent en date du 26 septembre 2023, annexé, atteste qu'un contrôle a été effectué par VEOLIA.

**Il en résulte que le raccordement aux eaux usées est déclaré "non conforme". Il est impératif d'installer un bac à graisse.**

#### **Etat des risques**

Un état des risques délivré par le Cabinet Baptiste FERNANDEZ, sis à BAGNERES-DE-BIGORRE (65200), 41 rue du Général de Gaulle le 18 septembre 2023 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexées :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

#### **Plan de prévention des risques naturels**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

**Plan de prévention des risques miniers**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

**Plan de prévention des risques technologiques**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

**Sismicité**

L'immeuble est situé dans une zone moyenne (4).

**Radon**

L'immeuble est situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

**Absence de sinistres avec indemnisation**

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

**Information du bénéficiaire sur les anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires**

Le **BENEFICIAIRE** déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés.

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions desdits diagnostics,
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

Et qu'en conséquence, Le **BENEFICIAIRE** pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

*"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.*

*Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.*

*Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."*

**SITUATION ENVIRONNEMENTALE****Consultation de bases de données environnementales**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Une copie de ces consultations est annexée.

### PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

*"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 sa 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."*

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

*"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."*

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le **PROMETTANT** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
  - l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
  - l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
  - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
  - il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou

- l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, toute ou partie d'une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

## **REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE**

### **Immatriculation du syndicat des copropriétaires**

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro AD6-297-170.

### **Carnet d'entretien de l'ensemble immobilier**

Un carnet d'entretien de l'ensemble immobilier doit être tenu par le syndic.

Ce carnet d'entretien a pour objet de mentionner :

- si des travaux importants ont été réalisés,
- si des contrats d'assurance dommages souscrits par le syndicat des copropriétaires sont en cours,
- s'il existe des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs,
- l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale s'il en existe un.

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire, dès avant ce jour, des dispositions de l'article 4-4 du décret du 67-223 du 17 mars 1967 :

*"Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique."*

Le pré-état délivré par le syndic révèle l'**existence du carnet d'entretien**.

### **Diagnostic technique global**

Le 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

*"Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété."*

L'article L 731-4 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

*"Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans est précédée du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1."*

Ce dossier doit comporter :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble,
- un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation,
- une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu par les dispositions des articles L 134-3 ou L 134-4 1 du Code de la construction et de l'habitation.

L'autorité administrative compétente peut à tout moment, pour vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation soumis au statut de la copropriété présentant des désordres potentiels, demander au syndic de produire ce diagnostic. A défaut de sa production dans un délai d'un mois après notification de la demande, l'autorité administrative compétente mentionnée peut le faire réaliser d'office en lieu et place du syndicat des copropriétaires et à ses frais.

Le diagnostic technique global n'a pas été établi.

Le notaire précise que l'absence d'un tel diagnostic ne permet pas au **BENEFICIAIRE** d'apprécier valablement l'importance matérielle et financière des dépenses à prévoir dans la copropriété dans les années à venir.

#### **Fiche synthétique**

La fiche synthétique de la copropriété est prévue par les dispositions de l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016. Elle est obligatoire pour les immeubles qui sont à usage total ou partiel d'habitation et doit être établie et mise à jour annuellement par le syndic.

La fiche synthétique a été établie le 14 septembre 2023 dont une copie est annexée.

#### **Emprunt collectif**

Les articles 26-4 à 26-8 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

L'état délivré par le syndic ne révèle pas l'existence d'un tel type d'emprunt.

#### **Fonds de travaux**

L'article 14-2-1 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 instaure la création d'un fonds de travaux pour les immeubles soumis au régime de la copropriété et à usage d'habitation en tout ou partie.

Le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux au terme d'une période de dix ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour faire face aux dépenses résultant :

- De l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 de ladite loi et, le cas échéant, du diagnostic technique global mentionné à l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- De la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;
- Des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa du I de l'article 18 de la présente loi ;
- Des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire. Chaque copropriétaire contribue au fonds selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale se prononce sur la question de la suspension des cotisations au fonds de travaux lorsque son montant excède le montant du budget prévisionnel.

L'immeuble entre dans le champ d'application de l'obligation de créer un fonds de travaux.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle versée selon les mêmes modalités que les provisions du budget prévisionnel. Ces sommes sont définitivement



acquises au syndicat, par suite elles ne donnent pas lieu à leur remboursement par le syndicat lors de la cession de lots.

Lorsque le montant du fonds de travaux sera supérieur à celui du budget prévisionnel, le syndic inscrira à l'ordre du jour de l'assemblée générale l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux et la suspension des cotisations en fonction des décisions prises par cette assemblée sur le plan de travaux.

### Règlementation - Ascenseurs

#### Garantie de superficie

Conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, le **PROMETTANT** a fourni à ses frais la superficie de la partie privative des **BIENS**.

Les parties ont été informées par le notaire, ce qu'elles reconnaissent, de la possibilité pour le **BENEFICIAIRE** d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné.

La révision du prix dont il s'agit consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par le **BENEFICIAIRE** dans un délai d'un an à compter de la date de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes, et ce à peine de déchéance.

Le **PROMETTANT** déclare que la superficie de la partie privative des **BIENS**, soumis à la loi ainsi qu'à ses textes subséquents, est de savoir :

**- 60,80 M<sup>2</sup> pour les lots objet des présentes.**

Le certificat de la loi carrez a été demandé par le cédant du fonds de commerce exercé au sein du bien objet des présentes, par suite le certificat annexé est une photocopie de l'original annexée à l'acte d'acquisition du **PROMETTANT** aux présentes.

Le **PROMETTANT** reconnaît à ce sujet avoir été averti :

- **De l'utilité de refaire un mesurage lors de chaque vente car si la revente intervient dans un délai supérieur à un an de la date de son acquisition, et s'il y a une action en diminution de prix de la part de l'acquéreur, il ne pourra se retourner contre le propriétaire originaire.**
- **Qu'en cas d'action en réduction de prix intentée par le BENEFICIAIRE, il ne pourra se retourner contre l'auteur du mesurage à défaut de l'avoir personnellement mandaté.**

Les parties ont été informées par le rédacteur des présentes, ce qu'elles reconnaissent, de la possibilité pour le **BENEFICIAIRE** d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné.

La révision du prix dont il s'agit consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par le **BENEFICIAIRE** dans un délai d'un an à compter de la date de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes, et ce à peine de déchéance.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés.

### Statut de la copropriété

#### Syndic de copropriété

Le syndic est Cabinet Simorre, 9 Rue des Pyrénées, 65200 BAGNERES-DE-BIGORRE (HAUTES-PYRÉNÉES).

### **Respect du règlement de copropriété**

Le **BENEFICIAIRE** devra respecter les stipulations du règlement de copropriété, de ses modificatifs éventuels visés ci-dessus, ainsi que les dispositions des lois et décrets postérieurs régissant la copropriété. Il devra supporter les obligations qui en découlent et notamment acquitter les charges incombant au propriétaire dudit immeuble en vertu de ces documents.

### **Répartition des budgets de la copropriété**

Les articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 mars 1967 modifié posant les principes de répartition des budgets lors d'une vente sont ci-après littéralement rapportés :

Art. 6-2 :

*" A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :*

*1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;*

*2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;*

*3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes."*

Art. 6-3 :

*" Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. "*

### **Convention des parties sur les charges de copropriété**

Le **PROMETTANT** paiera au syndic de la copropriété toutes les charges mises en recouvrement par ce dernier au jour de l'entrée en jouissance.

Le **BENEFICIAIRE** supportera les charges de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance.

### **Convention des parties sur les travaux**

Le **PROMETTANT** conservera à sa charge le paiement des travaux votés par l'assemblée des copropriétaires jusqu'à ce jour, que ces travaux soient exécutés ou non, le **BENEFICIAIRE** supportant seul le coût des travaux qui seront votés postérieurement à ce jour.

Toutefois, pour l'application de cette clause, les **PARTIES** conviennent ce qui suit :

- En cas de réunion d'une assemblée des copropriétaires entre le jour des présentes et le jour de la réalisation de la vente, le **PROMETTANT** s'oblige à transmettre au **BENEFICIAIRE**, par lettre recommandée avec avis de réception ou par remise en mains propres contre récépissé, au moins huit jours avant celle-ci, la convocation, l'ordre du jour et les annexes.
- Le **BENEFICIAIRE** pourra alors, à son choix, donner des instructions écrites au **PROMETTANT** qui devra, dans ce cas, assister à cette assemblée, ou s'y faire représenter, à l'effet d'émettre un vote conforme à celles-ci, ou demander au **PROMETTANT** de lui donner mandat à l'effet de le représenter à l'assemblée et d'y prendre toutes décisions relatives aux travaux.

Si le **PROMETTANT** ne respectait pas ses engagements, la charge des travaux votés avant la réalisation de la vente serait supportée par lui, le **BENEFICIAIRE** ne supportant que le coût des travaux votés après la réalisation de la vente par acte authentique.

**Le PROMETTANT déclare qu'il n'a reçu à ce jour aucune convocation à une assemblée générale.**

Les parties reconnaissent avoir été averties que l'exécution des conventions qui précèdent demeurera inopposable au syndicat des copropriétaires, par suite les demandes émanant du syndic s'effectuant auprès du copropriétaire en place au moment de celles-ci, il appartiendra donc d'effectuer directement entre elles les comptes et remboursements nécessaires.

### **Convention des parties sur les procédures**

Le **BENEFICIAIRE** sera subrogé dans tous les droits et obligations du **PROMETTANT** dans les procédures pouvant être révélées concernant la copropriété, sauf si ces procédures sont le résultat d'une faute du **PROMETTANT**. En conséquence, le **PROMETTANT** déclare se désister en faveur du **BENEFICIAIRE** du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement au **BIEN**.

### **Travaux urgents décidés par le syndic (article 18 de la loi du 10 juillet 1965)**

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance aucuns travaux nécessaires à la sauvegarde de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** n'ont été décidés par le syndic.

Au cas où, avant la signature de l'acte de vente, le syndic fait procéder de sa propre initiative, dans le cadre des dispositions de l'article 37 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, à l'ouverture de travaux d'urgence nécessaires à la sauvegarde de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, les parties conviennent dès à présent que le coût définitif de ces travaux sera exclusivement supporté par le **PROMETTANT**.

Cette convention particulière n'est pas opposable au syndicat des copropriétaires.

### **Convention de règlement entre les parties**

Le **BENEFICIAIRE** versera au **PROMETTANT**, le jour de la constatation authentique de la réalisation de la vente, la somme correspondant au prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement aura été appelé par le syndic et réglé par ce dernier. Ce paiement au titre des charges sera effectué à titre définitif entre les **PARTIES**, et ce quel que soit le décompte définitif des charges sur l'exercice en cours. En cas d'exercice antérieur non clôturé, le solde, débiteur ou créateur sera à la charge ou au profit exclusif du **PROMETTANT**, à charge pour le **BENEFICIAIRE** devenu **ACQUEREUR** de l'en informer si cette clôture est postérieure à la vente.

Le **PROMETTANT** s'engage à rembourser au **BENEFICIAIRE** tous appels de fonds concernant le règlement de travaux dont la charge incombe au **PROMETTANT** en vertu de la convention susvisée.

### **Fonds de travaux**

L'état révèle l'existence d'une cotisation annuelle à un fonds de travaux.

Ces sommes sont rattachées aux lots et sont définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à leur remboursement par le syndicat lors de la cession de lots.

**Par suite, les parties conviennent qu'il n'y aura pas de remboursement des sommes ainsi versées le jour de la signature de la vente, le BENEFICIAIRE devenant alors subrogé dans les droits du PROMETTANT sur ce fonds.**

### **Fonds de roulement**

En outre, si l'état à recevoir du syndic venait à révéler des avances que le **PROMETTANT** détiendrait à l'encontre du syndicat des copropriétaires, le **BENEFICIAIRE** s'engage à en devenir cessionnaire auprès du syndicat en les couvrant selon les instructions fournies par le syndic.

### **Décomptes et conventions**

Un pré-état délivré par le syndic est demeuré ci-annexé.

### **Information du BENEFICIAIRE sur sa situation**

Le notaire chargé d'établir l'acte de vente doit notifier au syndic le nom du candidat bénéficiaire ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant bénéficiaire, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

Dans un délai d'un mois, le syndic délivrera au notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant :

- Soit que le **BENEFICIAIRE** ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant bénéficiaire, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation.
- Soit si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.

Si le copropriétaire (futur bénéficiaire) n'est pas à jour de ses charges, le notaire notifiera aux parties l'impossibilité de conclure la vente, sauf pour le **BENEFICIAIRE** de s'acquitter de sa dette vis-à-vis du syndicat dans les trente jours de la notification et d'en justifier.

Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, le présent acte sera réputé caduc aux torts du **BENEFICIAIRE**.

**Le BENEFICIAIRE déclare ne pas déjà être propriétaire de lots dans l'ensemble immobilier dont il s'agit.**

#### Information du PROMETTANT sur la libération des fonds

Le notaire libèrera le prix de vente disponible dès l'accord entre le syndic et le **PROMETTANT** sur les sommes restant dues. A défaut d'accord dans les trois mois de la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il versera les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties.

### FISCALITE

#### Régime fiscal de la vente

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

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

### PLUS-VALUES

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **PROMETTANT** :

Acquisition suivant acte reçu par Maître VICIANA, notaire à BAGNERES DE BIGORRE le 26 juin 2008 pour une valeur de soixante-dix-huit mille euros (78 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de TARBES 1, le 24 juillet 2008 volume 2008P, numéro 3165.

Le représentant de la société venderesse déclare sous sa responsabilité :

- qu'elle est fiscalement translucide, ainsi qu'il résulte d'une attestation du cabinet d'expert-comptable en date du 9/10/2023, ci-annexée.
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultats du centre des finances publiques de : TARBES,
- qu'il a connaissance que s'il y a impôt sur la plus-value, la déclaration doit être déposée lors de la publication de la vente au fichier immobilier accompagnée du montant de l'impôt exigible.

L'impôt sur la plus-value, s'il existe, sera payé par la société venderesse et non par les associés qui resteront toutefois les redevables réels de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value.

Les associés, avec pour chacun d'eux, les droits sociaux suivants :

- Monsieur COYAC, titulaire de 10 parts sociales numérotées de 1 à 10.
- Madame EMERAUD, titulaire de 10 parts sociales numérotées de 11 à 20.

Tous les associés sont soumis au régime des plus-values immobilières des particuliers.

Les parts représentatives du **BIEN** cédé sont détenues en pleine propriété par le **PROMETTANT**.

La vente, si elle se réalise, sera susceptible de générer un impôt sur la plus-value qui sera prélevé sur le disponible du prix lors de la publication de celle-ci au service de la publicité foncière, montant porté à la connaissance du **PROMETTANT** qui le reconnaît.

Le **PROMETTANT** donne dès à présent pouvoir au notaire de prélever sur le prix le montant éventuellement exigible de l'impôt sur la plus-value afin qu'il soit versé au service de la publicité foncière compétent lors de la publication de la vente.

### **ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION**

Le **BENEFICIAIRE** ne pourra substituer aucune personne physique ou morale dans le bénéfice de la présente promesse.

### **DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

#### **Obligation de garde du promettant**

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE**, le **BIEN**, et le cas échéant les **MEUBLES**, tels qu'ils sont sus-désignés demeureront sous la garde et possession du **PROMETTANT** qui s'y oblige.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

#### **Eléments d'équipement**

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 ;
- les supports de tringles à rideau, s'ils sont scellés dans le mur ;
- les trumeaux scellés, les dessus de radiateurs scellés, les moquettes ;
- les poignées de porte telles qu'elles existaient lors de la visite ;
- les pommeaux ou boules d'escalier ;
- les portes, planches et équipements de rangement des placards ;
- les arbres, arbustes, rosiers, plantes et fleurs en terre si jardin privatif ;
- l'équipement sanitaire et l'équipement de chauffage et de conditionnement d'air ;
- les éléments d'éclairage fixés au mur et/ou plafonds, à l'exception des appliques et luminaires ;
- l'équipement électrique ;
- 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.

Le **BENEFICIAIRE** pourra visiter les lieux juste avant la prise de jouissance du **BIEN**, et s'assurer du respect de l'engagement qui précède.

#### **Entretien, réparation**

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** : 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** et ses abords ;
- mettre hors-gel les installations en saison froide ;

- réparer les dégâts survenus depuis la visite.

Les **PARTIES** se rapprocheront directement entre elles afin d'effectuer une visite préalablement à la signature de l'acte authentique de vente dans le but de vérifier l'état général par rapport à ce qu'il est à ce jour et de procéder au relevé des compteurs.

#### **Sinistre pendant la durée de validité de la promesse**

Si un sinistre quelconque frappait le **BIEN** durant la durée de validité des présentes, les parties conviennent que le **BENEFICIAIRE** aura la faculté :

- Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toute somme avancée par lui le cas échéant.
- Soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu présentes. Le **PROMETTANT** entend que dans cette hypothèse le **BENEFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est précisé que l'existence des présentes ne pourrait alors être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le **BIEN** inhabitable ou impropre à son exploitation.

Le **PROMETTANT** indique que le **BIEN** est assuré et qu'il est à jour du paiement des primes et qu'il n'existe aucun contentieux en cours entre lui et la compagnie assurant le **BIEN**.

#### **Conventions particulières – information des parties**

Le **PROMETTANT** accepte que le **BENEFICIAIRE** effectue une visite du **BIEN** juste avant la réitération des présentes par acte authentique afin de lui permettre de constater l'absence de modifications apportées à l'état du **BIEN** tel qu'il a été la base de leur engagement respectifs.

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir parfaite connaissance de l'importance pour lui de visiter préalablement à la vente, les caves, garages, celliers ou tout autre lot "annexe" afin d'en avoir une parfaite connaissance et de vérifier le caractère "libre de tout encombrants" de ces lots.

Enfin l'attention des parties a été attirée :

- Sur le fait que la remise des clés au **BENEFICIAIRE** doit se faire le jour de la vente définitive. Toute remise anticipée de clefs au **BENEFICIAIRE** sera faite sous la seule responsabilité du **PROMETTANT**.
- Sur le fait qu'aucun travaux ne devra être entrepris dans les lieux acquis avant la vente définitive, peu importe que le prêt ait été obtenu ou le bien assuré : tous travaux entrepris malgré cette mise en garde le sera sous la seule responsabilité des parties en cas de difficultés survenues.

#### **Reprise d'engagement par les ayants droit du promettant**

En cas de décès du **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Le **BENEFICIAIRE** pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être déchargé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

En cas de pluralité de promettants personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les promettants.

#### **Condition de survie du bénéficiaire**

En cas de décès du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire dudit **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront

caduques par la seule volonté des ayants droits du **BENEFICIAIRE** qui devront se prononcer dans le mois du décès.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation, elle ne sera pas due et celle versée devra être restituée, et ce même si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives.

#### **Nouveaux états – constats - diagnostics**

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices du **BENEFICIAIRE** venaient à entrer en application, le **PROMETTANT** s'engage, à ses seuls frais, à fournir au **BENEFICIAIRE** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

#### **PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE**

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de trois cent cinquante euros (350,00 eur).

Cette somme couvre les honoraires ci-dessus visés, le droit d'enregistrement de 125 € et le reliquat servira à constituer le dossier d'usage.

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire tant pour la publicité foncière si elle est requise que pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance du **BENEFICIAIRE**, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

#### **REMUNERATION LIEE A LA PREPARATION ET LA REDACTION**

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant-contrat, il est dû dès à présent à Maître Stéphanie LEBAS, Notaire à BILLERE (64140) 88 route de Bayonne des honoraires, à la charge du **BENEFICIAIRE**, fixés d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur à la somme toutes taxes comprises de CENT QUATRE-VINGTS EUROS (180,00 EUR), qu'il verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à Maître Stéphanie LEBAS, Notaire à BILLERE (64140) 88 route de Bayonne en toute hypothèse.

Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

#### **PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION**

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

Le **BENEFICIAIRE** dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

En outre, les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

### **POUVOIRS**

Les parties confèrent à l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi que, le cas échéant au notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;
- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du **BIEN**.

### **COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS**

Le **BENEFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

### **Absence de faculté de rétractation**

Les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables.

En conséquence, le **BENEFICIAIRE** ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

### **REMISE DES PIECES**

Les pièces suivantes sont communiquées au **BENEFICIAIRE** pour répondre aux exigences des dispositions de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation :

- Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que tous leurs modificatifs éventuels publiés.
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.
- Les informations financières suivantes :
  - Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le vendeur sur les deux exercices précédant la vente.
  - Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur.
  - L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette envers les fournisseurs.
  - La quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le vendeur au titre de son lot.
- La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016. Le carnet d'entretien de l'ensemble immobilier.



Le **BENEFICIAIRE** déclare et reconnaît :

- que ces pièces lui ont été communiquées préalablement et avec son accord à travers son espace client à l'étude,
- avoir pu vérifier et lister l'ensemble de ces pièces et leur concordance avec l'ensemble des pièces énumérées ci-dessus.

### **NOTIFICATIONS – POUVOIRS RECIPROQUES**

Les bénéficiaires se donnent pouvoir réciproquement et à l'effet de signer tout avis de réception de toute notification par lettre recommandée, dématérialisée ou non, qui leur sera faite au titre des présentes, voulant ainsi que la signature de l'un seul d'entre eux emporte accusé de réception des deux.

### **MANDATS**

A l'intérieur de chaque entité dénommée le "**PROMETTANT**" ou le "**BENEFICIAIRE**", les personnes physiques les composant confèrent respectivement et réciproquement tous pouvoirs à l'une d'entre elles, ce qu'elles acceptent respectivement, à l'effet de régulariser la mutation objet des présentes aux prix, charges et conditions ci-dessus fixés.

En conséquence, chaque mandataire aura pouvoir d'effectuer seul, en engageant ses mandats, de faire toutes démarches, remplir toutes obligations, prendre ou accepter tous engagements, et requérir tous actes en vue de satisfaire aux obligations résultant de la présente promesse.

Il pourra passer et signer tous actes, pièces, à l'exception des offres de crédit, faire toutes déclarations et affirmations, substituer et généralement faire le nécessaire.

Le mandant, sauf s'il est le représentant d'une personne morale, autorise dès à présent le mandataire à déroger au principe de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant d'une personne physique ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté. Dans cette hypothèse le mandataire ne devra pas faire prédominer les intérêts de l'une des parties au préjudice de l'autre.

### **MEDIATION**

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

### **RENONCIATION A L'IMPREVISION**

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

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

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil « Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.

*Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1. »*

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, 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, etc.),
- 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 délégué, 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 intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils 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. Ils 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 intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : [dpo.notaires@datavigiprotection.fr](mailto:dpo.notaires@datavigiprotection.fr).

Si ces personnes 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.

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

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

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

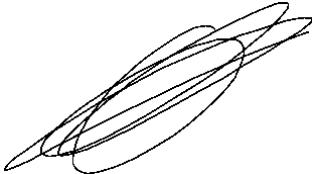
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

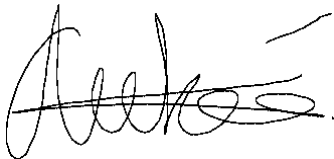
### **DONT ACTE sans renvoi**


**Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.**

**Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.**

**Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.**

<p><b>Mme DUCLOS-CAZENAVE Sabrina agissant en qualité de représentant a signé</b></p> <p>à BILLERE le 17 octobre 2023</p>	
---	--

<p><b>Mme AUBE Océanne agissant en qualité de représentant a signé</b></p> <p>à BILLERE le 17 octobre 2023</p>	
--	--

<p><b>et le notaire Me ROBERT MARIE a signé</b></p> <p>à BILLERE L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE DIX SEPT OCTOBRE</p>	
--	---