

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

**ETAT CIVIL DU VENDEUR**

Madame Alice, Louise, Henriette **LAPOUTGE**, retraitée, épouse de Monsieur Alain, Manuel, Joseph **VINUALES**, demeurant à LE PASSAGE (47520), 43 Impasse de la Bénazie.

Née à ORIEUX (65190), le 23 janvier 1943.

De nationalité Française.

Mariée sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître DARGET, notaire à TARBES, le 5 octobre 1972, préalable à son union célébrée à la mairie de TARBES (65000), le 7 octobre 1972 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

**ETAT CIVIL DE L'ACQUEREUR**

La société dénommée **LEO**, société civile immobilière, au capital de 2 500,00 EUR, dont le siège social est à SAINT DIZANT DU GUA (17240), 4 Rue Saint-Vincent, identifiée sous le numéro SIREN 908 130 651 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINTES.

**PRESENCE ou REPRESENTATION**

\* Madame Alice VINUALES, ci-dessus dénommée sous le vocable "LE VENDEUR", majeure placée sous le régime de la curatelle renforcée en vertu d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire d'AGEN en date du 21 janvier 2021, est présent.

Elle est en outre assistée de Madame Virginie VINUALES, elle-même présente, agissant en sa qualité de curatrice du vendeur, fonction à laquelle elle a

RH AL JV

été nommée aux termes du jugement susvisé rendu par le Tribunal Judiciaire d'AGEN en date du 21 janvier 2021.

Une expédition de ce jugement est ci-annexée.

Pour la réitération des présentes par acte authentique, il sera demandé un certificat de non-recours auprès du Tribunal Judiciaire d'AGEN.

Précision étant ici faite que le vocable "VENDEUR" s'applique également au curateur.

\* La personne morale dénommée sous le vocable "ACQUEREUR", est représentée par :

Monsieur Hugo RONGEAT, commercial en immobilier, célibataire majeur, demeurant à SAINT DIZANT DU GUA (17240), 4 Rue Saint Vincent.

N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.

Né à NANTUA (01130), le 10 octobre 1991.

De nationalité Française.

Agissant en qualité d'associé et de co-gérant en exercice de ladite société et spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire des associés en date du 2 avril 2022, dont un extrait certifié conforme est ci-annexé.

Précision étant ici faite que le vocable "ACQUEREUR" s'applique tant à la personne morale elle-même qu'à son représentant au présent acte.

### **INTERDICTION DE SUBSTITUER**

Il est expressément convenu que l'ACQUEREUR ne pourra :

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

### **OBJET DU CONTRAT**

Le VENDEUR en s'obligeant aux conditions générales qui suivent et sous les conditions suspensives ci-après stipulées, vend à l'ACQUEREUR qui accepte, les biens désignés ci-dessous, tels qu'ils existent, avec tous droits immobiliers et tous immeubles par destination qui en dépendent, généralement appelés ci-après l'IMMEUBLE, sans aucune exception ni réserve.

### **DESIGNATION**

#### **Commune d'ORIEUX (65190)**

Une ancienne ferme à rénover entièrement située Chemin de Haure, avec dépendance et terrain attenant, le tout figurant au cadastre rénové de ladite commune ainsi qu'il suit :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
B	172	CHE DE HAURE	SOL	0	10	64
B	173P	HAURE	TERRE	-	-	-

RK

AL UV

B	176P	HAURE	TERRE	-	-	-
---	------	-------	-------	---	---	---

### **DIVISION A ETABLIR - BORNAGE**

Les parties ont convenu que la présente vente porterait également sur une bande de terrain de 4 mètres de largeur à prendre le long de la propriété bâtie située sur la parcelle B-172, telle qu'elle est matérialisée sur le plan cadastral ci-annexé.

Les parties conviennent de faire établir la division des parcelles concernées ainsi qu'un bornage par un géomètre-expert pour la réitération des présentes par acte authentique.

Les parties ont également convenu que les frais de division et de bornage seront supportés par l'ACQUEREUR, qui s'en engage, à hauteur de MILLE EUROS (1 000,00 EUR). Au-delà de cette somme, le VENDEUR s'engage à supporter le solde des frais de géomètre.

### **IMMEUBLE INHABITABLE**

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

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

### **USAGE DU BIEN**

Le VENDEUR déclare que le BIEN est actuellement sans usage particulier et précise que le bâtiment n'est pas à usage d'habitation.

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

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

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

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

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

La destination caractérise ce pourquoi l'immeuble a été construit ou transformé. L'article R 151-27 du Code de l'urbanisme énonce cinq destinations

RH

W

AL

possibles, savoir : l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics, et enfin les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. L'article R 151-28 du même Code subdivise ces cinq destinations en vingt et une sous destinations fixées par un arrêté du 10 novembre 2016 modifié.

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

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

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

**L'ACQUEREUR déclare faire du changement de destination de l'IMMEUBLE une condition impulsive et déterminante des présentes.**

#### **NOTION DE LOGEMENT DÉCENT**

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

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

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

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

Etant précisé que ces conditions sont obligatoires pour toute location, sauf une location saisonnière ou une mise à disposition à titre gratuit. A défaut, le locataire pourra demander la mise en conformité du logement ou la révision du loyer auprès du tribunal judiciaire.

De plus, l'ACQUEREUR est averti que le règlement sanitaire départemental peut prévoir des prescriptions spécifiques à l'entretien, l'utilisation et l'aménagement des locaux d'habitation qu'il devra respecter. Etant précisé que les règles du règlement sanitaire prévalent lorsqu'elles sont plus strictes que celles du décret.

RW

VV AL

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

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

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

### **OBLIGATIONS DE GARDE ET D'ENTRETIEN DU VENDEUR**

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

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

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

### **DROIT DE PROPRIETE - EFFET RELATIF**

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

### **PROPRIETE - JOUISSANCE**

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

### **SITUATION LOCATIVE**

Le VENDEUR déclare que l'IMMEUBLE vendu n'a jamais été loué à un locataire auquel il aurait donné un congé pour vendre ou pour reprise.

Etant ici précisé que le terrain attenant au nord et à l'ouest de la propriété vendue est exploité par Monsieur Laurent SEURIN, demeurant à ORIEUX, Quartier Meilhas.

### **CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

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

RH

VV

AL

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

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

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

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

**2-) SERVITUDES**

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

**DECLARATION DU VENDEUR :**

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

**3-) ASSURANCES**

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

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

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

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

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

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

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

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

L'ACQUEREUR acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE peut et pourra être assujetti, étant précisé à ce sujet que dès à présent l'ACQUEREUR s'engage à rembourser, prorata temporis, la fraction lui incombant de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, à

RH

VV

AL

la première réquisition du VENDEUR, tant que l'avertissement correspondant ne lui sera pas adressé à son nom propre.

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

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

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

L'ACQUEREUR devra souscrire tous abonnements ou avenants à son nom avec les organismes ou compagnies fournisseurs, et il devra justifier du tout au VENDEUR, afin de permettre à ce dernier d'obtenir la résiliation des contrats, de dégager sa responsabilité et d'obtenir la restitution de dépôts de garantie versés à titre d'avance sur consommation.

#### **6-) CONDITIONS SPECIALES - URBANISME**

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

#### **ASSURANCES de RESPONSABILITE et de DOMMAGES**

Le VENDEUR déclare :

- que la construction de l'IMMEUBLE objet des présentes a été achevée depuis plus de dix ans ;

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

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

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

Par dérogation à ce qui a été indiqué ci-dessus sous le paragraphe des "Charges et Conditions", l'ACQUEREUR remboursera le jour de la signature de l'acte authentique de réalisation du présent acte au VENDEUR, qui en consentira quittance sans réserve, le prorata de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères en fixant ce jour-là, en accord avec le VENDEUR, le montant

RH

VV AL

de ce prorata, lequel sera fixé en prenant notamment pour base de calcul le montant desdites taxes versé l'année précédente.

**DECES**

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

**PRIX**

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **SOIXANTE-SIX MILLE EUROS (66 000,00 EUR.)**.

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

Les parties déclarent connaître les conséquences qui pourraient résulter d'un règlement entre VENDEUR et ACQUEREUR, en dehors de la comptabilité du notaire, de tout ou partie du prix avant la signature de l'acte authentique de vente, au regard notamment de l'exercice d'un éventuel droit de préemption ou d'une situation hypothécaire qui ne permettrait pas de désintéresser tous les créanciers hypothécaires du VENDEUR.

**PLAN DE FINANCEMENT**

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

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

- Prix de vente : 66 000 €

- Frais prévisionnels (sauf à parfaire ou à diminuer notamment en fonction des tarifs et droits en vigueur à ce jour) :

a) Acquisition, soit : 6 350 €

b) Prêt, soit : Mémoire

Montant total de l'opération sauf mémoire : 72 350 €

**FINANCEMENT**

L'acquéreur déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la présente opération au moyen :

- du ou des prêts énoncés, à concurrence de 60 000 €,

- de ses deniers personnels ou assimilés, à concurrence du surplus.

**IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

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

RA

VU AL



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

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

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

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

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

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

#### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

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

#### **URBANISME**

Qu'un certificat d'urbanisme opérationnel autorisant la réhabilitation de l'IMMEUBLE à un usage d'habitation, avec raccordement aux réseaux d'eau, d'électricité et de téléphone, ainsi que la réalisation d'un assainissement individuel, soit délivré par l'autorité compétente.

#### **PREEMPTION**

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

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

Si le bénéficiaire d'un de ces droits de préemption décidait de faire valoir son droit, soit en discutant le prix ou les conditions de la vente, soit en exerçant son droit de préemption partiel, en application des textes ou conventions les régissant, les présentes deviendront caduques et les soussignés seront déliés, sans indemnité de part et d'autre, de leurs engagements réciproques. Dans ce cas, le VENDEUR aura alors le choix soit de retirer l'immeuble de la vente soit de

R H

VU

AL

prendre les accords que bon lui semblera avec le titulaire du droit de préemption, sans que l'ACQUEREUR puisse discuter la décision prise par le VENDEUR, ni inquiéter celui-ci à ce sujet.

Pour l'application de l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme, qui prévoit la possibilité pour le titulaire du droit de préemption urbain, de demander dans le délai de deux mois à compter de la réception de la déclaration d'intention d'aliéner, la communication de documents complémentaires ou la visite de l'IMMEUBLE, le VENDEUR fait élection de domicile en l'office notarial du notaire rédacteur des présentes et lui donne tous pouvoirs nécessaires afin qu'il transmette au titulaire du droit de préemption les pièces que ce dernier requiert, si et seulement si, elles sont comprises dans la liste de l'article R 213-7 du code de l'Urbanisme

Si le titulaire du droit de préemption demande à visiter l'IMMEUBLE, le notaire en informe le vendeur qui s'engage à lui donner sa réponse dans les plus brefs délais afin que le notaire puisse notifier la décision d'acceptation ou de refus de cette visite et si besoin l'organiser.

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

A tout fins utile, il est également précisé par le notaire rédacteur des présentes qu'en cas de refus de visite du bien vendu par le VENDEUR, ce dernier risquerait de s'exposer à une action en réparation des vices cachés si le titulaire du droit de préemption décidait tout de même de préempter.

#### **SERVITUDES - HYPOTHEQUES**

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

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

#### **ACTION EN REDUCTION OU REVENDICATION**

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

#### **CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UNE AUTORISATION DE CHANGEMENT DE DESTINATION DE L'IMMEUBLE**

La présente convention est soumise à la condition suspensive de l'obtention d'une autorisation d'urbanisme, permis de construire ou déclaration préalable, pour le changement de destination de l'IMMEUBLE à un usage d'habitation.

L'ACQUEREUR s'engage à déposer cette demande au plus tard dans le mois des présentes et à l'afficher sur le site dans les dix jours francs de sa délivrance. Tout dépassement par l'ACQUEREUR de l'un ou l'autre de ces délais sera considéré, si le VENDEUR le souhaite, comme une renonciation pure et

DH

VV AL

simple au bénéfice de la présente condition suspensive. Le VENDEUR ne pourra exercer cette faculté que huit jours après une mise en demeure demeurée infructueuse.

Si la délivrance du permis de construire ou de l'arrêté de non-opposition à la déclaration préalable n'était pas intervenue à la date ci-dessus, ou si cette autorisation était refusée, faisait l'objet d'un sursis à statuer, ou n'était pas délivrée de façon conforme à la demande, la présente condition suspensive serait réputée ne pas être réalisée ; il en serait de même si cette autorisation faisait l'objet d'une procédure en annulation ou en retrait dans les délais de recours.

#### **AUTORISATIONS ET POUVOIRS DONNES AU BENEFICIAIRE**

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

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

- à déposer tous dossiers et à faire toutes démarches administratives nécessaires.

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

#### **PRET - PROTECTION DE L'EMPRUNTEUR**

L'ACQUEREUR déclare qu'il paiera le prix de la vente à l'aide d'un ou plusieurs prêts correspondant aux caractéristiques ci-après :

- Montant global maximum du ou des prêts envisagés : 60 000 euros ;
- Durée maximale : 20 ans ;
- Taux d'intérêt maximal hors frais de dossier, assurance et de garanties : 1,80 % l'an hors assurance.

Par suite, la présente convention est soumise à la condition suspensive d'obtention de ces prêts à ces conditions, d'ici le 30 juin 2022 et selon les modalités ci-après définies, faute de quoi la condition suspensive sera considérée comme non réalisée.

Etant précisé que toute demande non conforme aux stipulations contractuelles visées ci-dessus entraînera la réalisation fictive de la condition au sens de l'article 1304-3 du Code civil qui dispose :

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

Etant précisé également, que l'obtention d'une offre de prêt à un taux supérieur au maximum fixé aux présentes fera défaillir la condition.

L'obtention d'une offre de prêt à un taux ou un montant inférieur ou égal au taux ou au montant fixé aux présentes ne fera pas défaillir la condition qui sera considérée comme réalisée.

Le ou les prêts seront considérés comme obtenus par la réception par le bénéficiaire des offres de prêts répondant aux conditions ci-dessus et l'agrément

R K

AL VU

par les assureurs du ou des emprunteurs aux contrats obligatoires d'assurances collectives, liés à ces prêts.

L'ACQUEREUR devra notifier, au notaire désigné pour la rédaction de l'acte authentique, dans les huit jours de leur remise ou de leur réception, les offres à lui faites ou le refus opposé aux demandes de prêt.

Si l'ACQUEREUR veut renoncer à la condition suspensive ci-dessus stipulée, il devra notifier audit notaire, qu'il dispose désormais des sommes nécessaires pour payer le prix sans l'aide d'un prêt.

**Observations étant ici faites en ce qui concerne le ou les prêts :**

- Que le refus du ou des prêts devra être justifié au moyen d'une lettre du ou des établissements bancaires ou de crédit adressée à l'ACQUEREUR et faisant ressortir de manière expresse le refus du ou des prêts. L'original de cette lettre devra être produit au notaire susnommé.

- Cependant, si le défaut d'obtention du ou des prêts résulte de la faute de l'ACQUEREUR, notamment s'il a négligé d'en faire la demande ou de donner les justifications utiles ou s'il a refusé, sans motif légitime, la ou les offres reçues, la somme ci-après fixée à titre de clause pénale sera due au VENDEUR en application de l'article 1304-3 du Code civil selon lequel « *La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement* ».

**INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION - AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS**

L'ACQUEREUR projetant d'effectuer, des constructions, des aménagements et des transformations et ce quelle qu'en soit la destination, il est ici précisé :

- Que le permis de construire doit, dès son obtention et pendant toute la durée du chantier, être affiché de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingt centimètres.

Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.

- Que le permis de construire ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :

1) d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain.

2) d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.

- Que le délai de recours ne commence à courir qu'à compter de la constatation de l'affichage sur le terrain.

R 11

AL

VV

- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions.

- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un délai d'un an à compter de l'achèvement de la construction ou de l'aménagement, ou de six mois lorsqu'elle porte contre une décision intervenue après le 1er octobre 2018, en vertu des dispositions de l'article R. 600-3 du Code de l'urbanisme.

Sauf preuve contraire, la date de cet achèvement est celle de la réception de la déclaration d'achèvement à l'article R. 462-1 dudit code.

Le rédacteur des présentes rappelle l'utilité de faire constater, par constat d'huissier, l'affichage du permis de construire tant sur le terrain pour donner date certaine au délai de recours des tiers.

Dans le cas où la preuve de l'affichage continu et régulier pendant deux mois ne peut être parfaitement rapportée, L'ACQUEREUR est parfaitement informé qu'un tiers pourra éventuellement faire un recours contre le permis dans le délai maximum d'un an à compter de l'achèvement de la construction, ou dans le délai de six mois lorsqu'il porte contre un permis délivré après le 1er octobre 2018.

- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélative de dépôt d'une déclaration auprès du centre des finances publiques du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre-vingt-dix jours à compter de cet achèvement.

- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.

L'ACQUEREUR déclare que le rédacteur des présentes l'a parfaitement informé qu'il devra effectuer, lors de l'achèvement de la construction, la déclaration d'achèvement des travaux dite "déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux" (DAACT), document obligatoire permettant de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec le permis de construire et la déclaration préalable.

### **CONSERVATION DES FACTURES DES TRAVAUX**

L'ACQUEREUR devra conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, notamment pour le cas de revente et éventuellement pour la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage dans le cadre de la garantie décennale.

RH

AL VU

**RACCORDEMENT AUX RESEAUX**

Les frais, taxes ou participation de raccordements du terrain vendu, aux réseaux de distribution et d'assainissement collectif le cas échéant, seront intégralement supportés par L'ACQUEREUR.

**ASSURANCES de RESPONSABILITE et de DOMMAGES**

L'ACQUEREUR déclare qu'il se propose d'édifier un bâtiment sur l'IMMEUBLE vendu.

Il est ici rappelé les dispositions du code des assurances, relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, et plus particulièrement sur les obligations résultant des articles suivants dudit code :

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

Toutefois, l'obligation prévue au premier alinéa ci-dessus ne s'applique ni aux personnes morales de droit public ni aux personnes morales exerçant une activité dont l'importance dépasse les seuils mentionnés au dernier alinéa de l'article L. 111-6, lorsque ces personnes font réaliser pour leur compte des travaux de construction pour un usage autre que l'habitation.

..."

"Article L.241-1 : Toute personne physique ou morale, dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, doit être couverte par une assurance.

A l'ouverture de tout chantier, elle doit être en mesure de justifier qu'elle a souscrit un contrat d'assurance la couvrant pour cette responsabilité.

..."

"Article L.241-2 : Celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du code civil et résultant de son fait.

Il en est de même lorsque les travaux de construction sont réalisés en vue de la vente.

"Article L.243-2 : Les personnes soumises aux obligations prévues par les articles L. 241-1 à L. 242-1 du présent code doivent être en mesure de justifier qu'elles ont satisfait auxdites obligations.

Les justifications prévues au premier alinéa, lorsqu'elles sont relatives aux obligations prévues par les articles L. 241-1 et L. 241-2, prennent la forme

R A

AL JU

d'attestations d'assurance. Un arrêté du ministre chargé de l'économie fixe les mentions minimales devant figurer dans ces attestations.

Lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 1792-4-1 du code civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte ou en annexe de l'existence ou de l'absence d'assurance.

"

"Article L243-3 : quiconque contrevient aux dispositions des articles L. 241-1 à L. 242-1 du présent code sera puni d'un emprisonnement de six mois et d'une amende de 75 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas à la personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint."

### **DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE**

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique établi par le Cabinet SOLUTION DIAGNOSTIC, 3 Rue Marie Saint Frai 65000 TARBES, se trouve annexé au présent acte.

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

En ce qui concerne les diagnostics plomb, amiante et énergie (DPE), le notaire soussigné a vérifié que le diagnostiqueur personne physique disposait de la certification.

Le dossier de diagnostic technique comprend :

- le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du Code de la santé publique ;
- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du Code de la santé publique ;
- l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 124-24 du Code de la construction et de l'habitation ;
- le diagnostic de performance énergétique et, le cas échéant, l'audit énergétique prévus aux articles L. 126-26 et L. 126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- l'état des risques naturels et technologiques prévu au I de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

RW

VV

AL

### **VICES CACHES**

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

Le VENDEUR est informé qu'il ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés dans les cas suivants :

- en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières,
- en cas de réserves de toutes sortes incluses dans les diagnostics et notamment, en cas de parties non accessibles, non visitées, ou d'installation non alimentée, etc.

De ces différents documents, il résulte notamment :

### **SATURNISME**

Conformément aux dispositions de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique, un constat de risque d'exposition au plomb de moins d'un an établi par le Cabinet SOLUTION DIAGNOSTIC, susnommé, le 5 avril 2022, est ci-annexé.

### **AMIANTE**

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

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

L'état mentionnant la présence ou non de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante constitué du rapport de repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante, établi par le Cabinet SOLUTION DIAGNOSTIC, susnommé, le 5 avril 2022, est ci-annexé.

### **TERMITES**

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

En application de l'article L. 126-24 du Code précité, un état relatif à la présence de termites datant de moins de six mois établi par le Cabinet SOLUTION DIAGNOSTIC, susnommé, le 5 avril 2022, est ci-annexé.

### **MERULE**

L'immeuble objet du présent acte n'est pas inclus dans une zone de présence d'un risque de mэрule prévue à l'article L. 131-3 du Code de la construction et de l'habitation.

R 11

VV AL



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

### **INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ**

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

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

L'IMMEUBLE objet des présentes est situé dans :

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

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

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

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

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

En outre, le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, ledit immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

### **NUISANCES SONORES**

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

### **DIAGNOSTIQUE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

L'IMMEUBLE vendu entre dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 126-26 du Code de la construction et de l'habitation.

RH

AL

VV

Il n'y a pas lieu de produire le diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation. En effet, l'immeuble vendu n'est pas équipé de l'une des installations mentionnées par l'article R. 126-16 du Code de la construction et de l'habitation (chauffage, production d'eau chaude sanitaire, refroidissement, ventilation etc.), ainsi qu'il résulte des constatations effectuées par le Cabinet SOLUTION DIAGNOSTIC, susnommé, le 5 avril 2022, ci-annexées.

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

L'immeuble vendu ne comporte aucune installation intérieure d'électricité, en conséquence il n'y a pas lieu de produire l'état visé par l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation.

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

Il n'existe pas de réseau public de collecte des eaux usées domestiques auquel l'immeuble vendu serait dans l'obligation de se raccorder.

En outre, le VENDEUR déclare que cet immeuble n'est pas équipé d'une installation d'assainissement non collectif.

L'ACQUEREUR, dûment informé des obligations qui pèseront sur lui en qualité de propriétaire des biens et des conséquences juridiques et financières pouvant être importantes du non-respect de celles-ci, accepte de signer les présentes sans que le VENDEUR ait à justifier de la situation des biens au regard des dispositions de l'article L.1331-1 du Code de la santé publique.

Devenu propriétaire de l'IMMEUBLE, l'ACQUEREUR fera en conséquence son affaire personnelle de la réalisation des travaux qui pourraient s'avérer nécessaires en vue de l'écoulement des eaux usées, sans recours contre le VENDEUR.

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

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

#### **REGLEMENTATION RELATIVE AUX DÉTECTEURS DE FUMÉE NORMALISÉS**

Tout lieu d'habitation doit être équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé, installé et entretenu dans les conditions prévues par les articles R. 142-2 à R. 142-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Le VENDEUR déclare que le bien n'est pas équipé d'un détecteur de fumée.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été averti par le notaire que l'obligation d'équipement de l'habitation incombe au propriétaire en vertu du texte précité.

#### **PISCINE PRIVATIVE**

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

RH

AL JU

**CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

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

**PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

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

- En ce qui concerne les biens archéologiques immobiliers :

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

\* Que l'Etat versera au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien.

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

- En ce qui concerne les biens archéologiques mobiliers :

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

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

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

**ENVIRONNEMENT**

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

R kt

AL

VU

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

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

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

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

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

A cet égard le VENDEUR déclare :

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

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

### REGULARISATION

Le présent acte sera régularisé par acte authentique reçu par la SCP BERGERET, notaire à RABASTENS DE BIGORRE, avec la participation de Maître Christel CASAMAJOU, notaire à TOURNAY, choisis d'un commun accord par les parties.

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

Cet acte devra être régularisé au plus tard le 31 août 2022.

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

RH

AL

JU

dernier de la dernière des pièces nécessaires à la passation de l'acte, sans pouvoir excéder le 15 septembre 2022.

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

A l'appui de son engagement, l'ACQUEREUR s'engage à remettre entre les mains de l'Office Notarial de RABASTENS DE BIGORRE, une somme non productive d'intérêts de TROIS MILLE EUROS (3 000,00 EUR), à titre de dépôt de garantie, dans les huit jours des présentes. Cette somme sera conservée par le notaire susnommé qui la détiendra pour le compte de L'ACQUEREUR, sans qu'elle puisse être considérée comme une clause pénale ou comme un moyen de dédit stipulé en faveur de l'une ou de l'autre partie, au sens de l'article 1590 du Code civil.

I. - Cette somme viendra en déduction du prix et des frais de l'acte dus par L'ACQUEREUR, lors de l'établissement de l'acte authentique, s'il a lieu, ou sera restituée à L'ACQUEREUR si au jour fixé pour cet établissement, l'une quelconque des conditions suspensives prévues n'était pas réalisée.

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

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

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

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

**CLAUSE PENALE**

Si l'une des parties ne veut ou ne peut réitérer le présent acte par acte authentique, bien que les conditions suspensives soient réalisées, elle sera redevable envers l'autre, d'une indemnité d'ores et déjà fixée à titre de clause pénale à la somme de SIX MILLE SIX CENTS EUROS (6 600,00 EUR), conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

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

R J

AL

JJ

Observation étant ici faite qu'aux termes du second alinéa de l'article 1231-5 du Code civil ci-après littéralement rapportés :

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

### **INTERDICTIONS AU VENDEUR**

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

- toute aliénation totale ou partielle de l'immeuble vendu, ainsi que de l'hypothéquer ou de le grever d'une charge réelle quelconque ;
- de faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques susceptibles d'affecter la nature, la consistance ou l'aspect des biens immobiliers dont il s'agit.

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

### **SURVENANCE D'UN SINISTRE AVANT LA REITERATION AUTHENTIQUE**

Les parties confirment que le transfert de la propriété de l'immeuble s'effectuera à la réitération des présentes par acte authentique. En cas de sinistre, rendant l'immeuble impropre à sa destination et intervenant alors qu'une condition suspensive n'est pas encore levée, l'acquéreur aura la faculté soit de résilier la présente promesse et renoncer purement et simplement à l'acquisition en étant immédiatement remboursé du dépôt de garantie versé par lui le cas échéant, soit de maintenir la promesse et exécuter l'obligation de payer l'intégralité du prix. C'est au jour de la réitération de la promesse par acte authentique que le prix sera quittancé avec le transfert de propriété opéré. Seul ce dernier emportera cession de tous les droits nés du contrat d'assurance et ce quel que soit la date de survenance du sinistre et des démarches entreprises pour percevoir l'indemnité d'assurance.

### **POUVOIRS**

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

### **RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE**

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

R V

AL

UV

### **NEGOCIATION IMMOBILIERE**

Les parties reconnaissent expressément que la présente vente a été négociée par l'intermédiaire de l'Agence ABAFIM, 16 Avenue de la Marne 65000 TARBES, suivant mandat qui lui a été donné par le VENDEUR, portant le numéro AF24301.

Conformément au mandat visé ci-dessus, le VENDEUR s'oblige à verser à ladite agence, la somme de SIX MILLE EUROS (6 000,00 EUR) T.V.A. incluse, en rémunération des frais et démarches effectués pour son compte. Cette somme ne sera exigible qu'au jour de la signature du contrat de vente définitif par acte authentique entre les parties comparantes, après la réalisation de toutes les conditions suspensives stipulées au présent avant-contrat et en l'absence de toute faculté de dédit.

### **DECLARATIONS**

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

##### **A - Concernant LE VENDEUR**

Le vendeur déclare confirmer les énonciations figurant en tête du présent acte relatives à son état civil, son statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité et sa résidence.

Il ajoute ce qui suit :

- Il est de nationalité française ;
- Il se considère comme résident au sens de la réglementation française des changes actuellement en vigueur ;
- Il est placé sous l'un des régimes de protection des majeurs, ainsi qu'il est dit ci-dessus ;
- Il n'est pas et n'a jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres ;
- Il n'est pas en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil ;
- Il ne fait pas et n'est pas susceptible de faire l'objet d'un dispositif de traitement du surendettement des particuliers.

##### **B - Concernant L'ACQUEREUR**

Le représentant de la société acquéreur déclare :

- Que la société est une société française et a son siège social en France ;
- Que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée ;
- Que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions ;
- Que la société n'est pas en état de cessation de paiement et n'a jamais été soumise à une procédure de conciliation, de redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou sauvegarde de l'entreprise.

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

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

RH

AL

VV

- Qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation ;
- Qu'il est libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits de l'ACQUEREUR ;
- Qu'il ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux ;
- Qu'il n'a pas fait de sa part, l'objet de travaux modifiant son aspect extérieur ;
- Que sa destination n'a pas été modifiée en contravention des dispositions légales ;
- Que sa consistance n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés ;
- Qu'il a été construit et achevé dans sa totalité depuis plus de dix ans, ainsi qu'il résulte des titres de propriété ;
- Qu'à sa connaissance aucune construction ou rénovation ni qu'aucune réalisation d'éléments constitutifs d'ouvrage ou équipement indissociable de cet ouvrage n'ont été réalisées sur cet immeuble depuis moins de dix ans, le tout au sens des articles 1792 et suivants du Code civil.

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

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

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

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

*« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.*

*« Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.*

*« Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.*

*« Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.*

*« Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.*

*« Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »*

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

#### **DEVOIR DE CONFIDENTIALITE**

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

R H

AL UU



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

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

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

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

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

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

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

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

L'ensemble des clauses du présent contrat a fait l'objet d'une négociation entre les parties, et prend en considération les obligations réciproques souscrites au sein des présentes.

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

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

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

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

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

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

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

Lorsque l'exécution de plusieurs contrats est nécessaire à la réalisation d'une même opération et que l'un d'eux disparaît, sont caducs les contrats dont l'exécution est rendue impossible par cette disparition et ceux pour lesquels l'exécution du contrat disparu était une condition déterminante du consentement d'une partie.

RH

AL

VV

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

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

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

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

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

*Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.*

*En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe.*

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

**DISJONCTION DES PIÈCES JOINTES**

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

**FRAIS**

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

R H

AL VU

**FRAIS DE REDACTION DU PRESENT ACTE**

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

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

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

**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 délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

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

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

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte

VF

AL

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

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

Si les 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.

#### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

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

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

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

A RABASTENS DE BIGORRE

Le 15 Avril 2022

BON POUR VENDRE

Bon pour acheter