

Du 8 Octobre 1966-

N° 1.032.

Le Caton - Règlement Copropriété



Mr JEAN MAURY
NOTAIRE
VILLENUEVE-SURLLOT

PARDEVANT Maître Jean MAURY, Notaire à
VILLENUEVE-SUR-LOT (Lot-et-Garonne) soussigné,
A COMPARU:

Monsieur William MAZEAU, Clerc de Notaire, demeurant
à Villeneuve-sur-Lot,

LEQUEL a, par ces présentes, déposé à Me MAURY,
Notaire soussigné et l'a requis de mettre au rang de ses
minutes à la date de ce jour pour qu'il en soit délivré
toutes expéditions et tous extraits qu'il appartiendra,
et pour en faire opérer la publicité foncière au Bureau
des Hypothèques de TARBES, conformément à la Loi, l'un de
originaux d'un acte sous signatures privées en date à
TARBES du dix Mai mil neuf cent soixante-six, contenant
modification du règlement de co-propriété d'un immeuble
sis à TARBES, Place Au Bois n°4 et rue Latil n°9.

Lequel règlement de co-propriété déposé au rang des
minutes du notaire soussigné le trente-et-un Octobre mil
neuf cent soixante-quatre, a été publié au Bureau des
Hypothèques de TARBES le vingt-trois Janvier mil neuf
cent soixante-cinq, volume:3618 numéro:17.

Laquelle pièce est demeurée:ci-jointe et annexée
après mention.

Mention des présentes est consentie pour être faite
partout ou besoin sera.

DONT ACTE

Fait et passé à Villeneuve-sur-Lot

En l'étude du Notaire soussigné

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-SIX

Le huit Octobre,

Et après lecture faite, le comparant assigné avec
le Notaire.

Suivent les signatures:

W.MAZEAU, et J.MAURY, ce dernier notaire.

Suit la mention d'enregistrement:

Enregistré à Villeneuve-sur-Lot le treize octobre
mil neuf cent soixante-six. N°830/I2.

Reçu: dix francs.

Le Receveur, signé: ALICOT.

SUIT DA TENEUR DE L'ANNEXE

POT DE PIECES-
Société Immobilière
du Caton.
Modificatif au ré-
glement de co-propriété

Reglt du 9/10/64 déposé
aux rangs des minutes de
Me Hawry.

Acte de dépôt du 30/10/64
publié aux Hypothèques de
Tarbes le 23/1/1965
V° 3618 - N° 14

LES SOUSSIGNES:

Monsieur Hippolyte Louis Jacques Paul
CLEDAT, Ingénieur des Arts et Manufactures
demeurant à TARBES, rue Théophile Gautier
n°II.

Et Monsieur Pierre Jean Baptiste
LAFFERRERE, Ingénieur, demeurant à PAU,
Boulevard des Pyrénées n°I4.

AGISSANT comme Administrateurs de la
Société dite "SOCIETE IMMOBILIERE DE
L'ADOUR", société civile au capital de
deux mille six cents francs, dont le
siège est à TARBES, 44 rue Larrey.
LESQUELS, és-qualité, ont, préalable-
ment exposé ce qui suit:

E X P O S E-

La "SOCIETE IMMOBILIERE DE L'ADOUR" est
propriétaire d'un immeuble à usage de salle
de spectacle et dépendances diverses bâties
et non bâties situé à TARBES, (Hautes-Pyré-
nées), Place au Bois n°4 et rue Latil n°9,
figurant au plan cadastral non rénové de
ladite ville sous le numéro 29p de la sec-
tion E pour une contenance d'environ
mille cent-dix mètres carrés, confrontant
dans son ensemble:

du Levant à la Place au Bois,
du Nord à CAPMAU, ayants droits ou ayants
cause,

du Couchant à la rue Latil,
et du Midi à CAPMAU, ayants droits ou
ayants-cause.

ETABLISSEMENT DE LA PROPRIETE-

L'immeuble ci-dessus désigné appartient
à la Société Immobilière de l'Adour, par
suite de l'acquisition qu'elle en a faite
de Madame Céline Jeanne Camille RONDEAU,
sans profession veuve non remariée de
Monsieur Paul Henri PAUT, demeurant à
TARBES, de Monsieur Paul Jean Gabriel PAUT,
Directeur de Banque et Madame Marie Adol-
phine MARTIN, sans profession son épouse,
demeurant ensemble à RODEZ et de Monsieur
Jean Elie Ernest PAUT, Préparateur en phar-
macie et Madame Raymonde Emilia Marie AZE
sans profession son épouse, demeurant ensem-
ble à AVIGNON, suivant acte reçu par Me
CAPDEVIELLE Notaire à TARBES, les vingt-cin-
et vingt-sept Janvier mil neuf cent quarant

T I T R E I

DESIGNATION ET DIVISION DES IMMEUBLES

CHAPITRE PREMIER

DESIGNATION

Les immeubles à construire qui font l'objet des présentes, consisteront une fois achevés en:

1°) Un bâtiment élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et 7 étages, en façade sur la place aux Bois

2°) Un deuxième bâtiment élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et 4 étages, en façade sur la rue Latil.

3°) Un troisième bâtiment entre les deux bâtiments ci-dessus, composé de:

EN SOUS-SOL: un vaste parking occupant toute la surface disponible et communiquant avec les sous-sol des bâtiments I et II désignés ci-dessus.

En rez-de-chaussée: à l'aspect nord et sur un tiers de la surface disponible environ, un bâtiment à usage de dépôt communiquant avec le rez-de-chaussée des bâtiments I et II.

Le surplus de la surface disponible en rez de chaussée entre les bâtiments I et II, sera aménagé en espace vert.

BATIMENT I - 1°) Bâtiment I en façade sur la place au Bois élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et de sept étages.

Au sous-sol

Vingt neuf box-caves individuels, dont un pour le local-magasin et un pour le logement du concierge, figurant sous le n° 5 du plan du sous-sol et un parking-garage particulier.

local commercial en façade sur la rue Latil, figurant sur les plans sous la lettre "C" et situé à gauche de l'entrée de l'immeuble. Ledit local pouvant être agrandi par l'adjonction du local-entrepôt figurant sur les plans sous la lettre "B " du bâtiment III ci-après désigné. Un deuxième local commercial situé à droite de l'entrée de l'immeuble et figurant sur les plans, sous la lettre "D".

- Aux premier, deuxième et troisième étage -

Trois appartements dont un de cinq pièces principales, un de deux pièces principales, un de quatre pièces principales.

Chacun avec entrée, cuisine, salle d'eau et

W.C.

- Au quatrième étage -

Deux appartements de quatre pièces principales.

Chacun avec entrée, cuisine, salle d'eau

W.C.

BATIMENT III -

3°) Bâtiment III élevé sur sous-sol d'un seul rez-de-chaussée, situé dans la cour, entre les deux immeubles désignés ci-dessus et comprenant:

-Au sous-sol

Un local divisé en dix huit parking auto ayant son accès par la rampe de descente, dont l'entrée est place au Bois.

Au rez-de-chaussée-

Deux entrepôts dont un entrepôt avec passage d'accès sur la place au Bois, figurant sur les plans sous la lettre "B " et pouvant être agrandi par l'adjonction du deuxième entrepôt situé à la suite et figurant sur les plans sous la lettre "B".

Ledit entrepôt "B " pourra, soit être rattaché à l'entrepôt "B " comme dit ci-dessus, soit être rattaché au local commercial "C" situé dans le bâtiment II, rue Latil.

S O U S - S O L

PREMIER LOT-Un compartiment de cave portant le n° 1 du plan du sous-sol, et pour les parties communes:

9/10.000° généraux, ci... 9/10.000°
14/10.000° spéciaux I, ci.. 14/10.000°

DEUXIEME LOT- Un compartiment de cave portant le n°2 du plan du sous-sol et pour les parties communes:

9/10.000° généraux, ci... 9/10.000°
14/10.000° Spéciaux I, ci. 14/10.000°

TROISIEME LOT- Un compartiment de cave portant le n°3 du plan du sous-sol et pour les parties communes:

9/10.000° Généraux, ci... 9/10.000°
14/10.000° spéciaux I, ci.. 14/10.000°

QUATRIEME LOT- Un compartiment de cave portant le n° 4 du plan du sous-sol et pour les parties communes:

9/10.000° Généraux, ci.. 9/10.000°
14/10.000° spéciaux I, ci. 14/10.000°

CINQUIEME LOT - Un compartiment de cave portant le n° 5 du plan du sous-sol et pour les parties communes:

9/10.000° Généraux, ci.. 9/10.000°
14/10.000° spéciaux I, ci.. 14/10.000°

SIXIEME LOT - Un compartiment de cave portant le n°6 du plan du sous-sol et pour les parties communes:

TREIZIEME LOT-Un compartiment de cave portant le n°13 du plan du sous-sol et pour les parties communes:
9/10.000° Généraux, ci... 9/10.000°
14/10.000° Spéciaux I, ci.. 14/10.000°

QUATORZIEME LOT-Un compartiment de cave portant le N°14 du plan du sous-sol et pour les parties communes:
9/10.000° Généraux, ci... 9/10.000°
14/10.000° Spéciaux I, ci.. 14/10.000°

QUINZIEME LOT-Un compartiment de cave portant le N° 15 du plan du sous-sol et les parties communes :
9/10.000° Généraux, ci... 9/10.000°
14/10.000° Spéciaux I, ci.. 14/10.000°

SEIZIEME LOT - Un compartiment de cave portant le n°16 du plan du sous-sol et pour les parties communes:
9/10.000° Généraux, ci... 9/10.000°
14/10.000° Spéciaux I, ci. 14/10.000°

DIX SEPTIEME LOT-Un compartiment de cave portant le n°17 du plan du sous-sol et pour les parties communes:
9/10.000° Généraux, ci... 9/10.000°
14/10.000° Spéciaux I, ci. 14/10.000°

DIX HUITIEME LOT- Un compartiment de cave portant le n°18 du plan du sous-sol et pour les parties communes:
9/10.000° Généraux, ci... 9/10.000°
14/10.000° Spéciaux I, ci. 14/10.000°

DIX NEUVIEME LOT -Un compartiment de cave portant

9/10.000° Généraux, ci... 9/10.000°
14/10.000° Spéciaux I, ci... 14/10.000°

VINGT SIXIEME LOT- Un
compartiment de cave portant
le n°26 du plan du sous-sol
et pour les parties communes:
9/10.000° Généraux, ci... 9/10.000°
14/10.000° Spéciaux I, ci... 14/10.000°

VINGT SEPTIEME LOT-Un
compartiment de cave portant
le n°27 du plan du sous-sol
et pour les parties communes:
9/10.000° Généraux, ci... 9/10.000°
14/10.000° Spéciaux I, ci... 14/10.000°

VINGT HUITIEME LOT-Un
compartiment de cave portant
le n°28 du plan du sous-sol
et pour les parties communes:
9/10.000° Généraux, ci... 9/10.000°
14/10.000° Spéciaux I, ci... 14/10.000°

VINGT NEUVIEME LOT-Un
parking-garage particulier,
situé au sous-sol et figurant
sur le plan du sous-sol sous
le n°I, et les:
21/10.000° des parties
communes Générales, ci..... 21/10.000°
41/10.000° des parties
communes spéciales I, ci.... 41/10.000°

R E Z D E C H A U S S E E

TRENTIEME LOT- Un
passage d'accès situé à droite
du bâtiment I desservant
l'entrepôt "B" situé à la
suite dans le bâtiment III ci-
après désigné.

Ledit passage figurant

communes générales, ci... 197/10.000°
et les 329/10.000° des
parties communes spéciales
I, ci..... 329/10.000°

TRENTE TROISIEME LOT-

Un appartement situé au premier étage et le deuxième à partir de la gauche en regardant la façade portant le n° A I B de la nomenclature, avec accès par l'escalier n°1 et la porte à gauche sur le palier en montant l'escalier.

Comprenant:entrée, cuisine, salle d'eau, W.C., séjour, une chambre et les 159/10.000° des parties communes générales, ci..... 159/10.000°
et les 265/10.000° des parties communes spéciales I, ci..... 265/10.000°

TRENTE QUATRIEME LOT-

Un appartement situé au premier étage et le troisième à partir de la gauche en regardant la façade, portant le n° B I A de la nomenclature avec accès par l'escalier n°2 et la porte à droite sur le palier en montant l'escalier.

Comprenant:entrée, cuisine, salle d'eau, W.C., séjour, trois chambres et les 235/10.000° des parties communes générales ci..... 235/10.000°
et les 393/10.000° des parties communes spéciales I, ci..... 393/10.000°

à partir de la gauche
portant le n° A 2 B de la
nomenclature avec accès par
l'escalier n°1 et la porte
à gauche sur le palier en
montant l'escalier.

Comprenant:entrée, cuisine,
salle d'eau,W.C.,séjour,
deux chambres et les
197/10.000° des parties
communes générales ci.....
et les 329/10.000° des
parties communes spéciales
I,ci..... 329/10.000°

197/10.000°

TRENTE HUITIEME LOT-

Un appartement situé au
deuxième étage et le troi-
sième à partir de la gauche
en regardant la façade
portant le n° B 2 A de la
nomenclature avec accès par
l'escalier n°2 et la porte
à droite sur le palier en
montant l'escalier.

Comprenant:entrée,
cuisine,salle d'eau,W.C.
séjour,deux chambres et les
197/10.000° des parties
communes générales,ci.....
et les 329/10.000°des
parties communes spéciales
I,ci..... 329/10.000°

197/10.000°

TRENTE NEUVIEME LOT-

Un appartement situé au
deuxième étage et le
quatrième à partir de la
gauche en regardant la
façade portant le n° B 2 B
de la nomenclature avec
accès par l'escalier n°2
et la porte gauche sur le
palier en montant l'escalier

QUARANTE-DEUXIEME LOT-Un appartement
situé au troisième étage, et le troi-
sième à partir de la gauche en regar-
dant la façade, portant le n°B 3 A
de la nomenclature avec accès par
l'escalier n°2 et la porte à droite
sur le palier en montant l'escalier
Comprenant: entrée, cuisine, salle
d'eau, W.C., séjour, trois chambres
et les 235/10.000° des parties com-
munes générales, ci..... 235/10.000°
et les 393/10.000° des parties commu-
nes spéciales I, ci..... 393/10.000°

QUARANTE-TROISIEME LOT-
Un appartement situé au
troisième étage et le qua-
trième à partir de la gauche
en regardant la façade, por-
tant le n° B 3 B de la nomen-
clature, avec accès par l'es-
calier n°2 et la porte à gau-
che sur le palier en montant
l'escalier.
Comprenant: entrée, cuisine,
salle d'eau, W.C., séjour,
deux chambres et les
197/10.000° des parties commu-
nes générales, ci..... 197/10.000°
et les 329/10.000° des parties
communes spéciales I, ci..... 329/10.000°

QUATRIEME ETAGE-
QUARANTE-QUATRIEME LOT- Un
appartement situé au quatrième
étage et le premier à partir
de la gauche, en regardant la
façade portant le n°A 4 A de
la nomenclature, avec accès
par l'escalier n°1 et la porte
à droite sur le palier en mon-
tant l'escalier.
Comprenant: entrée, cuisine,
salle d'eau, W.C., séjour,
deux chambres et les
197/10.000° des parties commu-
nes générales, ci..... 197/10.000°
et les 329/10.000° des parties
communes spéciales I, ci..... 329/10.000°

QUARANTE-CINQUIEME LOT-
Un appartement situé au qua-
trième étage et le deuxième à
partir de la gauche portant
le n°A 4 B de la nomenclatu-
re avec accès par l'escalier

en regardant la façade, portant le n°A 5 A de la nomenclature, avec accès par l'escalier n°I et la porte à droite sur le palier en montant l'escalier.

Comprenant:entrée, cuisine, salle d'eau, W.C., séjour, deux chambres et les 197/10.000° des parties communes générales,

ci.....
et les 329/10.000° des parties communes spéciales I,

197/10.000°

ci.....
QUARANTE-NEUVIEME LOT-

329/10.000°

Un appartement situé au cinquième étage et le deuxième à partir de la gauche en regardant la façade, portant le n°A 5 B de la nomenclature, avec accès par l'escalier n°I et la porte à gauche sur le palier en montant l'escalier.

Comprenant:entrée, cuisine, salle d'eau, W.C. séjour, une chambre et les 159/10.000° des parties communes générales, ci.....

159/10.000°

et les 265/10.000° des parties communes spéciales I

ci..... 265/10.000°

CINQUANTIEME LOT-

Un appartement situé au cinquième étage et le troisième à partir de la gauche en regardant la façade portant le n°B 5 A de la nomenclature avec accès par l'escalier n°2 et la porte à droite sur le palier en montant l'escalier.

Comportant:entrée, cuisine, salle d'eau, W.C., séjour, trois chambres et les 235/10.000° des parties communes générales, ci.....

235/10.000°

et les 393/10.000° des parties communes spéciales I, ci..... 393/10.000°

la façade portant le n°B 6 A de la nomenclature avec accès par l'escalier n°2 et la porte à droite sur le palier en montant l'escalier.

comprenant: entrée, cuisine, salle d'eau, W.C., séjour, deux chambres et les 197/10.000° des parties communes générales, ci.....

197/10.000°

et les 329/10.000° des parties communes spéciales I, ci..... 329/10.000°

CINQUANTE-CINQUIEME LOT-III

appartement situé au sixième étage et le quatrième à partir de la gauche en regardant la façade portant le n°B 6 B de la nomenclature avec accès par l'escalier n°2 et la porte à gauche sur le palier en montant l'escalier.

Comprenant: entrée, cuisine, salle d'eau, W.C., séjour, deux chambres et les 197/10.000° des parties communes générales, ci.....

197/10.000°

et les 329/10.000° des parties communes spéciales I, ci..... 329/10.000°

SEPTIEME ETAGE-

CINQUANTE SIXIEME LOT- Un

appartement situé au septième étage et le premier à partir de la gauche en regardant la façade portant le n°A 7 A de la nomenclature avec accès par l'escalier n°I et la porte à droite sur le palier en montant l'escalier.

Comprenant: entrée, cuisine, salle d'eau, W.C., séjour, trois chambres et les 390/10.000° des parties communes générales, ci...

390/10.000°

et les 647/10.000° des parties communes spéciales I, ci..... 647/10.000°

CINQUANTE-SEPTIEME LOT- Un

appartement situé au septième étage et le deuxième à partir de la gauche en regardant la façade portant le n°B 7 A de la nomenclature avec accès par l'escalier n°2 et la porte à droite sur le palier en montant l'escalier.

et figurant sous le n°4 du plan du sous-sol et les 19/10.000° des parties communes générales, ci..... 19/10.000°
et les 272/10.000° des parties communes spéciales III, ci..... 272/10.000°

SOIXANTE-DEUXIEME LOT-

Un parking auto particulier au sous-sol dans la travée à droite de la rampe d'accès, et figurant sous le n°5 du plan du sous-sol et les 19/10.000° des parties communes générales, ci..... 19/10.000°
et les 272/10.000° des parties communes spéciales III, ci..... 272/10.000°

SOIXANTE-TROISIEME LOT-

Un parking auto particulier au sous-sol dans la travée à droite de la rampe d'accès, et figurant sous le n°6 du plan du sous-sol et les 19/10.000° des parties communes générales, ci..... 19/10.000°
et les 272/10.000° des parties communes spéciales III, ci..... 272/10.000°

SOIXANTE-QUATRIEME LOT-

Un parking auto particulier au sous-sol dans la travée à droite de la rampe d'accès et figurant sous le n°7 du plan du sous-sol et les 19/10.000° des parties communes générales, ci..... 19/10.000°
et les 272/10.000° des parties communes spéciales III, ci..... 272/10.000°

SOIXANTE-CINQUIEME LOT-

Un parking auto particulier au sous-sol dans la travée à droite de la rampe d'accès et figurant sous le n°8 du plan du sous-sol et les 19/10.000° des parties communes générales, ci.. 19/10.000°
et les 272/10.000° des parties communes spéciales III, ci..... 272/10.000°

SOIXANTE-SIXIEME LOT-

Un parking auto particulier au sous-sol dans la travée à droite de la rampe d'accès et figurant sous le n°9 du plan du sous-sol et les 19/10.000° des parties communes générales, ci..... 19/10.000°

et les 272/10.000° des parties communes spéciales III, ci..... 272/10.000°
SOIXANTE-DOUZIEME LOT-Un parking auto particulier au sous-sol dans la travée face à la rampe à partir de la gauche figurant sous le n°16 du plan du sous-sol et les 19/10.000° des parties communes générales ci..... 19/10.000°
 et les 272/10.000° des parties communes spéciales III, ci..... 272/10.000°
SOIXANTE-TREIZIEME LOT-Un parking auto particulier au sous-sol dans la travée face à la rampe à partir de la gauche figurant sous le n°17 du plan du sous-sol et les 19/10.000° des parties communes générales, ci..... 19/10.000°
 et les 272/10.000° des parties communes spéciales III, ci..... 272/10.000°
SOIXANTE-QUATORZIEME LOT-Un parking auto particulier au sous-sol dans la travée face à la rampe à partir de la gauche figurant sous le n°18 du plan du sous-sol et les 19/10.000° des parties communes générales, ci..... 19/10.000°
 et les 272/10.000° des parties communes spéciales III ci..... 272/10.000°
SOIXANTE-QUINZIEME LOT-Un parking auto particulier au sous-sol dans la travée face à la rampe à partir de la gauche figurant sous le n°19 du plan du sous-sol et les 19/10.000° des parties communes générales, ci..... 19/10.000°
 et les 272/10.000° des parties communes spéciales III, ci... 272/10.000°
SOIXANTE-SEIZIEME LOT-Un parking auto particulier au sous-sol dans la travée face à la rampe à partir de la gauche figurant sous le n°20 du plan du sous-sol et les 19/10.000° des parties communes générales, ci..... 19/10.000°
 et les 272/10.000° des parties communes spéciales III ci..... 272/10.000°

BATIMENT II-En façade sur la rue Latil.
SOUS-SOL-
SOIXANTE-DIX-NEUVIEME LOT- Un compartiment de cave portant le n°1 du plan du sous-sol et les 9/10.000°des parties communes générales ci..... 9/10.000°
et les 29/10.000°des parties communes spéciales II, ci.... 29/10.000°
QUATRE VINGTIEME LOT- Un compartiment de cave portant le n°2 du plan du sous-sol et les 9/10.000°des parties communes générales, ci..... 9/10.000°
et les 29/10.000°des parties communes spéciales II, ci.... 29/10.000°
QUATRE VINGT-UNIEME LOT-Un compartiment de cave portant le n°3 du plan du sous-sol et les 9/10.000°des parties communes générales, ci..... 9/10.000°
et les 29/10.000°des parties communes spéciales II, ci.... 29/10.000°
QUATRE VINGT-DEUXIEME LOT- Un compartiment de cave portant le n°4 du plan du sous-sol et les 9/10.000°des parties communes générales, ci..... 9/10.000°
et les 29/10.000°des parties communes spéciales II, ci.... 29/10.000°
QUATRE VINGT-TROISIEME LOT- Un compartiment de cave portant le n°5 du plan du sous-sol et les 9/10.000°des parties communes générales, ci..... 9/10.000°
et les 29/10.000°des parties communes spéciales II, ci..... 29/10.000°
QUATRE VINGT-QUATRIEME LOT- Un compartiment de cave portant le n°6 du plan du sous-sol et les 9/10.000°des parties communes générales, ci..... 9/10.000°
et les 29/10.000°des parties communes spéciales II, ci..... 29/10.000°
QUATRE VINGT-CINQUIEME LOT- Un compartiment de cave portant le n°7 du plan du sous-sol et les 9/10.000°des parties communes générales, ci..... 9/10.000°
et les 29/10.000°des parties communes spéciales II, ci..... 29/10.000°
QUATRE VINGT-SIXIEME LOT-Un compartiment de cave portant le n°8 du plan du sous-sol et les 9/10.000° des parties communes

tion du local attenant, figurant sur le
 plan du rez-de-chaussée du bâtiment
 III sous l'appellation B' et cons-
 tituant le 79° lot dudit bâtiment III
 et les 163/10.000° des parties commu-
 nes générales, ci..... 163/10.000°
 et les 491/10.000° des parties com-
 munes spéciales II, ci..... 491/10.000°

QUATRE VINGT-TREIZIEME LOT-

Un local commercial situé au
 rez-de-chaussée du bâtiment II à
 droite en regardant la façade
 figurant sur le plan du rez-de-
 chaussée sous l'appellation local
 commercial D et les 306/10.000°
 des parties communes générales
 ci..... 306/10.000°
 et les 924/10.000° des parties
 communes spéciales II, ci..... 924/10.000°

comprenant : entrée, cuisine, salle d'eau, W.C. séjour trois chambres et les 243/10.000° des parties communes générales, ci 243/10.000° et les 733/10.000° des parties communes spéciales II, ci... 733/10.000°

DEUXIEME ETAGE
QUATRE VINGT DIX SEPTIEME LOT-

Un appartement situé au deuxième étage et le premier à partir de la gauche en regardant la façade sur la rue Latil, portant le n° A 2 A de la nomenclature avec accès par la porte à droite sur le palier en montant l'escalier.

Comprenant : entrée, cuisine, salle d'eau, W.C. séjour, quatre chambres et les 274/10.000° des parties communes générales, ci 274/10.000° et les 829/10.000° des parties communes spéciales II, ci... 829/10.000°

QUATRE VINGT DIX HUITIEME LOT-

Un appartement situé au deuxième étage et le deuxième à partir de la gauche en regardant la façade rue Latil portant le n° A 2 B de la nomenclature, avec accès par la porte face à l'escalier sur le palier en montant l'escalier.

Comprenant : entrée, cuisine, salle d'eau, W.C. séjour, une chambre et les 131/10.000° des parties communes générales, ci 131/10.000° et les 396/10.000° des parties communes spéciales II, ci... 396/10.000°

cuisine, salle d'eau, W.C.
 séjour, une chambre et les
 131/10.000° des parties
 communes générales, ci..... 131/10.000°
 et les 396/10.000° des par-
 ties communes spéciales
 II, ci 396/10.000°

CENT DEUXIEME LOT -

Un appartement situé au
 troisième étage et le troi-
 sième à partir de la gauche
 en regardant la façade rue
 Latil, portant le n° A 3 C de
 la nomenclature, avec accès par
 la porte à gauche sur le pa-
 lier en montant l'escalier.

Comprenant : entrée, cui-
 sine, salle d'eau, W.C. séjour,
 trois chambres et les
 243/10.000° des parties communes
 générales, ci 243/10.000°
 et les 733/10.000° des parties
 communes spéciales II, ci ... 733/10.000°

QUATRIEME ETAGE

CENT TROISIEME LOT -

Un appartement situé au quatrième
 étage et le premier à partir
 de la gauche en regardant la
 façade rue Latil, portant le n°
 A 4 A de la nomenclature avec
 accès par la porte à droite sur
 le palier en montant l'escalier.

Comprenant : Entrée, cuisi-
 ne, salle d'eau, W.C. séjour, trois
 chambres et les
 320/10.000° des parties commu-
 nes générales, ci 320/10.000°
 et les 962/10.000° des parties
 communes spéciales II, ci..... 962/10.000°

CENT QUATRIEME LOT -

Un appartement situé au
 quatrième étage et le deuxième
 à partir de la gauche en re-
 gardant la façade sur rue Latil
 portant le n° A 4 C de la no-

PLANS

Sont demeurés annexés au présent règlement de co-propriété après avoir été certifiés sincères et véritables par la soussignée :

- 1 - Plan du sous-sol des bâtiments I, II & III
- 2 - Un plan du rez de chaussée des bâtiments I, II & III.
- 3 - Un plan unique pour les premier, troisième et cinquième étage du bâtiment I.
- 4 - Un plan unique pour les deuxième, quatrième et sixième étages du bâtiment I.
- 5 - Un plan pour le septième étage du bâtiment I.
- 6 - Un plan unique pour les premier, deuxième et troisième étages du bâtiment II.
- 7 - Un plan pour le quatrième étage du bâtiment II.
- 8 - Un plan des coupes.
- 9 - Un plan des façades des bâtiments I et II.

TABLEAU

Conformément aux dispositions prévues par l'article 71 du décret du 14 Octobre 1955, la désignation des lots est résumée dans le tableau ci-après :

:N°s :	:Lots:	:Esc:	:Etages:	:Bat:	:Désigne:	:Dix millièmes	
						:spéciaux I, II	:généraux
1	1	2	S/sol	I	Cave	SFI ou III	9/10.000
2	"	"	"	I	"	SFI	"
3	"	"	"	I	"	"	"
4	"	"	"	I	"	"	"
5	"	"	"	I	"	"	"
6	"	"	"	I	"	"	"
7	"	"	"	I	"	"	"
8	"	"	"	I	"	"	"
9	"	"	"	I	"	"	"
10	"	"	"	I	"	"	"
11	"	"	"	I	"	"	"
12	"	"	"	I	"	"	"
13	"	"	"	I	"	"	"
14	"	"	"	I	"	"	"
15	"	"	"	I	"	"	"
16	"	"	"	I	"	"	"
17	"	"	"	I	"	"	"
18	"	"	"	I	"	"	"
19	"	"	"	I	"	"	"
20	"	"	"	I	"	"	"

SUITE BATIMENT III

Lots :	Etages :	Bat :	Désignation :	Dix millièmes spéciaux I, II ou III.	Dix millièmes généraux
				Report	6002/10.000
59	S/sol	III	Parking	SP III 272/10000	19/ "
60	"	"	auto	" " " "	" "
61	"	"	"	" " " "	" "
62	"	"	"	" " " "	" "
63	"	"	"	" " " "	" "
64	"	"	"	" " " "	" "
65	"	"	"	" " " "	" "
66	"	"	"	" " " "	" "
67	"	"	"	" " " "	" "
68	"	"	"	" " " "	" "
69	"	"	"	" " " "	" "
70	"	"	"	" " " "	" "
71	"	"	"	" " " "	" "
72	"	"	"	" " " "	" "
73	"	"	"	" " " "	" "
74	"	"	"	" " " "	" "
75	"	"	"	" " " "	" "
76	"	"	"	" " " "	" "
77	R de C	"	Entrepôt B	" " 2975	189 "
78	"	"	"	" " 2129	138 "
TOTAL				SP III 10000/10000	6671/10.000

SUITE BATIMENT II

79	S/sol	II	Cave	SP II 29/10000	9/10.000
80	"	"	"	" " " "	" "
81	"	"	"	" " " "	" "
82	"	"	"	" " " "	" "
83	"	"	"	" " " "	" "
84	"	"	"	" " " "	" "
85	"	"	"	" " " "	" "
86	"	"	"	" " " "	" "
87	"	"	"	" " " "	" "
88	"	"	"	" " " "	" "
89	"	"	"	" " " "	" "
90	"	"	Cave local	" " 163	57 "
91	"	"	Dépot	" " 400	150 "
92	R de C	"	Loc comm C	" " 491	163 "

-au propriétaire de l'appartement du 1^o étage lot n^o95 pour P.C.G.131/10.000° et pour P.C.S. II,396/10.000° et de la cave y attachée,lot n^o85 pour P.C.G. 9/10.000° et P.C.S.II,29/10.000°
ensemble..... 425/10.000° 140/10.000°

-au propriétaire de l'appartement du 1^o étage lot n^o96 pour P.C.G. 243/10.000° et P.C.S.II, 733/10.000° et de la cave y attachée,lot n^o89 pour P.C.G.9/10.000 et P.C.S.II,29/10.000°
ensemble..... 762/10.000° 252/10.000°

DEUXIEME ETAGE

-au propriétaire de l'appartement du 2^o étage,lot n^o97 pour P.C.G. 274/10.000° et P.C.S.II, 829/10.000° et de la cave y attachée,lot n^o83 pour P.C.G. 9/10.000° et P.C.S.II,29/10.000°
ensemble.... 858/10.000° 283/10.000°

-au propriétaire de l'appartement du 2^o Etage lot n^o98 pour P.C.G.131/10.000° et P.C.S.II, 396/10.000° et de la cave y attachée,lot n^o84 pour P.C.G. 9/10.000° et P.C.S.II,29/10.000°
ensemble... 425/10.000° 140/10.000°

-au propriétaire de l'appartement du 2^o étage lot n^o99 pour P.C.G. 243/10.000° et P.C.S.III, 733/10.000° et de la cave y attachée,lot n^o87 pour P.C.G. 9/10.000° et P.C.S.II,29/10.000°
ensemble... 762/10.000° 252/10.000°

TROISIEME ETAGE

-au Propriétaire de l'appartement du 3^o étage lot n^o100 pour P.C.G.274/10.000° et P.C.S.II, 829/10.000° et de la cave y attachée,lot n^o80 pour P.C.G.9/10.000° et P.C.S.II,29/10.000°
ensemble... 858/10.000° 283/10.000°

-au propriétaire de l'appartement du 3^o étage lot n^o101 pour P.C.G.131/10.000° et P.C.S.II, 396/10.000° et de la cave y attachée,lot n^o81 pour P.C.G. 9/10.000° et P.C.S.II,29/10.000°
ensemble.. 425/10.000° 140/10.000°

BATIMENT III-

SOUS-SOL

-au propriétaire du parking auto particulier Lot n°59	P.C.G.....;; P.C.S.III.....272/10.000°	19/10.000°
-au propriétaire du parking auto particulier lot n°60	P.C.G..... P.C.S.III.....272/10.000°	19/10.000°
-au propriétaire du parking auto particulier lot n°61	P.C.G..... P.C.S.III.....272/10.000°	19/10.000°
-au propriétaire du parking auto particulier lot n°62	P.C.G..... P.C.S.III.....272/10.000°	19/10.000°
-aupropriétaire du parking auto particulier lot n°63	P.C.G..... P.C.S.III????..272/10.000°	19/10.000°
-au propriétaire du parking auto particulier lot n°64	P.C.G..... P.C.S.III.....272/10.000°	19/10.000°
-au propriétaire du parking auto particulier lot n°65	P.C.G..... P.C.S.III.....272/10.000°	19/10.000°
-au propriétaire du parking auto particulier lot n°66	P.C.G..... P.C.S.III.....272/10.000°	19/10.000°
-au propriétaire du parking auto particulier lot n°67	P.C.G..... P.C.S.III.....272/10.000°	19/10.000°
-au propriétaire du parking auto particulier lot n°68	P.C.G..... P.C.S.III.....272/10.000°	19/10.000°
-au propriétaire du parking auto particulier lot n°69	P.C.G..... P.C.S.III.....272/10.000°	19/10.000°
-au propriétaire du parking auto particulier Lot n°70	P.C.G..... P.C.S.III.....272/10.000°	19/10.000°
-au propriétaire du parking auto particulier Lot n°71	P.C.G..... P.C.S.III.....272/10.000°	19/10.000°
-aupropriétaire du parking auto particulier lot n°72	P.C.G..... P.C.S.III.....272/10.000°	19/10.000°
-au propriétaire du parking auto particulier lot n°73	P.C.G..... P.C.S.III.....272/10.000°	19/10.000°

SIXIEME ETAGE-

Au propriétaire de l'ap-
partement du 6°étage, lot 52,
pour P.C.G.197/10.000° et P.C.S.
I, 329/10.000° et de la cave
y attachée lot n°5 pour P.C.G.
9/10.000° et P.C.S. I,
14/10.000°.

Ensemble..... 343/10.000° 206/10.000°

Au propriétaire de l'ap-
partement du 6°étage, lot
n°53 pour P.C.G.197/10.000°
et P.C.S. I, 329/10.000° et
de la cave y attachée lot
n°6 pour P.C.G.9/10.000°
et P.C.S. I, 14/10.000°.

Ensemble..... 343/10.000° 206/10.000°

Au propriétaire de l'ap-
partement du 6°étage, lot
n°54 pour P.C.G.197/10.000°
et P.C.S. I, 329/10.000° et
de la cave y attachée lot
n°7 pour P.C.G.9/10.000°
et P.C.S. I, 14/10.000°.

Ensemble..... 343/10.000° 206/10.000°

Au propriétaire de l'ap-
partement du 6°étage, lot n°
55 pour P.C.G.197/10.000°
et P.C.S. I, 329/10.000° et
de la cave y attachée lot
n°8 pour P.C.G.9/10.000°
et P.C.S. I, 14/10.000°.

Ensemble..... 343/10.000° 206/10.000°

SEPTIEME ETAGE-

Au propriétaire de l'ap-
partement du 7° étage lot
n°56 pour P.C.G.390/10.000°
et P.C.S. I, 647/10.000°
et de la cave y attachée
lot n°15 pour P.C.G.9/10.000°
et P.C.S. I, 14/10.000°.

Ensemble..... 661/10.000° 399/10.000°

Au propriétaire de l'ap-
partement du 7°étage, lot n°
57 pour P.C.G.199/10.000°
et P.C.S. I, 329/10.000° et
de la cave y attachée
lot n°I pour P.C.G.9/10.000°
et P.C.S. I, 14/10.000°.

Ensemble..... 343/10.000° 208/10.000°

TROISIEME ETAGE-

Au propriétaire de l'appartement du 3^o étage, lot n°40 pour P.C.G.197/10.000° et P.C.S. I,329/10.000° et de la cave y attachée lot n°20 pour P.C.G.9/10.000° et P.C.S. I,14/10.000°, ensemble..... 343/10.000° 206/10.000°

Au propriétaire de l'appartement du 3^o étage, lot n°41 pour P.C.G.159/10.000° et P.C.S. I,265/10.000° et de la cave y attachée, lot n°21 pour P.C.G.9/10.000° et P.C.S. I,14/10.000° Ensemble..... 279/10.000° 168/10.000°

Au propriétaire de l'appartement du 3^o étage lot n°42 pour P.C.G.235/10.000° et P.C.S. I,393/10.000° et la cave y attachée lot n°3 pour P.C.G.9/10.000° et P.C.S. I,14/10.000°, Ensemble..... 407/10.000° 244/10.000°

Au propriétaire de l'appartement du 3^o étage, lot n°43 pour P.C.G.197/10.000° et P.C.S. I,329/10.000° et de la cave y attachée, lot n°13 pour P.C.G.9/10.000° et P.C.S.I,14/10.000°, Ensemble..... 343/10.000° 206/10.000°

QUATRIEME ETAGE-

Au propriétaire de l'appartement du 4^o étage, lot n°44, pour P.C.G.197/10.000° et P.C.S. I,329/10.000° et de la cave y attachée lot n°16 pour P.C.G.9/10.000° et P.C.S. I,14/10.000°, Ensemble..... 343/10.000° 206/10.000°

Au propriétaire de l'appartement du 4^o étage, lot n°45 pour P.C.G.197/10.000° et P.C.S.I,329/10.000° et de la cave y attachée lot n°17 pour P.C.G.9/10.000° et P.C.S.I,14/10.000° Ensemble..... 343/10.000° 206/10.000°

appartiendront à ceux-ci dans les proportions suivantes:
Pour l'énumération ci-dessous, les dix millièmes des parties communes générales sont indiquées sous l'appellation P.C.G.

Les dix millièmes des parties communes spéciales des bâtiments I - II et III sont désignées sous l'appellation P.C.S. I - P.C.S. II - P.C.S. III.

BATIMENT I - Place au Bois-
SOUS-SOL-

Au propriétaire du parking-garage particulier, lot n°29,
P.C.G..... 21/10.000°
P.C.S. I..... 41/10.000°

REZ-DE-CHAUSSEE-

Au propriétaire du passage d'accès constituant le lot n°30, desservant l'entrepôt B situé à la suite dans le bâtiment III
P.C.G..... 48/10.000°
P.C.S.I..... 90/10.000°

Au propriétaire du local commercial, lot n°31 pour P.C.G.167/10.000° et pour P.C.S.I, 276/10.000° et de la cave y attachée, constituant le lot n°10 pour P.C.G.9/10.000° et P.C.S.I 14/10.000°,
Ensemble.... 290/10.000° 176/10.000°

PREMIER ETAGE-

Au propriétaire de l'appartement du I° étage, lot n°32 pour P.C.G. 197/10.000° et P.C.S. I, 329/10.000° et de la cave y attachée, lot n°26 pour P.C.G. 9/10.000° et P.C.S.I. 14/10.000°.
Ensemble..... 343/10.000° 206/10.000°

Au propriétaire de l'appartement du I° étage lot n°33 pour P.C.G.159/10.000° et P.C.S. I, 265/10.000° et de la cave y attachée, lot n°27 pour P.C.G. 9/10.000° et P.C.S. I, 14/10.000°,
Ensemble..... 279/10.000° 168/10.000°

Au propriétaire de l'appartement du I° étage, lot n°34 pour P.C.G.235/10.000° et P.C.S. I, 393/10.000° et de la cave y attachée, lot n°4,

L'appartement F 4 du quatrième étage constituant le lot n°104 aura le compartiment de cave composant le lot n°86.

TITRE II

=====

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

Pour prévenir autant que possible entre les divers co-propriétaires des immeubles à construire toutes difficultés dans leurs rapports de co-propriété et de voisinage, la soussignée a établi le règlement suivant, déterminant les droits et obligations desdits co-propriétaires.

CHAPITRE PREMIER--

DIVISION DES BATIMENTS EN PARTIES COMMUNES ET EN PARTIES QUI APPARTIENDRONT DIVISEMENT A CHAQUE PROPRIETAIRE - SERVITUDES.

§ 1er - Parties communes à tous les co-propriétaires et servitudes-

Servitude de ramonage-

Les propriétaires de tous les lots subiront une servitude de ramonage dans leurs appartements, locaux, dépôt, entrepôt, parking-garages ou caves, qui sera pratiquée par les trappes prévues à cet effet dans les conduits de fumée traversant ces appartements locaux, dépôt, entrepôt, parking-garages ou caves.

Parties communes-

Les parties communes comprendront:

La totalité du sol bâti et non bâti, c'est-à-dire les passages, cour couverte et non couverte et le sol des parties construites, tous les gros murs des façades, de pignons et de refend, les murs mitoyens, la charpente, la toiture, les cloisons séparant les passages communs et autres dépendances des appartements (mais non les simples cloisons situées à l'intérieur de chaque appartement ou logement).

Les fondations et basses fondations, les charpentes, les poutres et solives. Les planchers (abstraction faite des parquets et plafonds).

Les parties vitrées, fenêtres, lucarnes éclairant les passages escaliers et couloirs communs (mais non pas les parties vitrées, fenêtres et lucarnes éclairant les parties de propriété particulière).

Les coffres, gaines et têtes de cheminées, les ornements extérieurs des façades, balcons et fenêtres (mais non compris les garde-corps, balustrades, barres, rampes d'appui des balcons et fenêtres, ni les persiennes et leurs accessoires).

L'appartement F 2 du troisième étage constituant le lot n°41 aura le compartiment de cave composant le lot n°21.

L'appartement F 4 du troisième étage constituant le lot n°42 aura le compartiment de cave composant le lot n°3.

L'appartement F 3 du troisième étage constituant le lot n°43 aura le compartiment de cave composant le lot n°13.

QUATRIEME ETAGE-

L'appartement F 3 du quatrième étage constituant le lot n°44 aura le compartiment de cave composant le lot n°16.

L'appartement F 3 du quatrième étage constituant le lot n°45 aura le compartiment de cave composant le lot n°17.

L'appartement F 3 du quatrième étage constituant le lot n°46 aura le compartiment de cave composant le lot n°18.

L'appartement F 3 du quatrième étage constituant le lot n°47 aura le compartiment de cave composant le lot n°19.

CINQUIEME ETAGE-

L'appartement F 3 du cinquième étage constituant le lot n°48 aura le compartiment de cave composant le lot n°9.

L'appartement F 2 du cinquième étage constituant le lot n°49 aura le compartiment de cave composant le lot n°12.

L'appartement F 4 du cinquième étage constituant le lot n°50 aura le compartiment de cave composant le lot n°2.

L'appartement F 3 du cinquième étage constituant le lot n°51 aura le compartiment de cave composant le lot n°11.

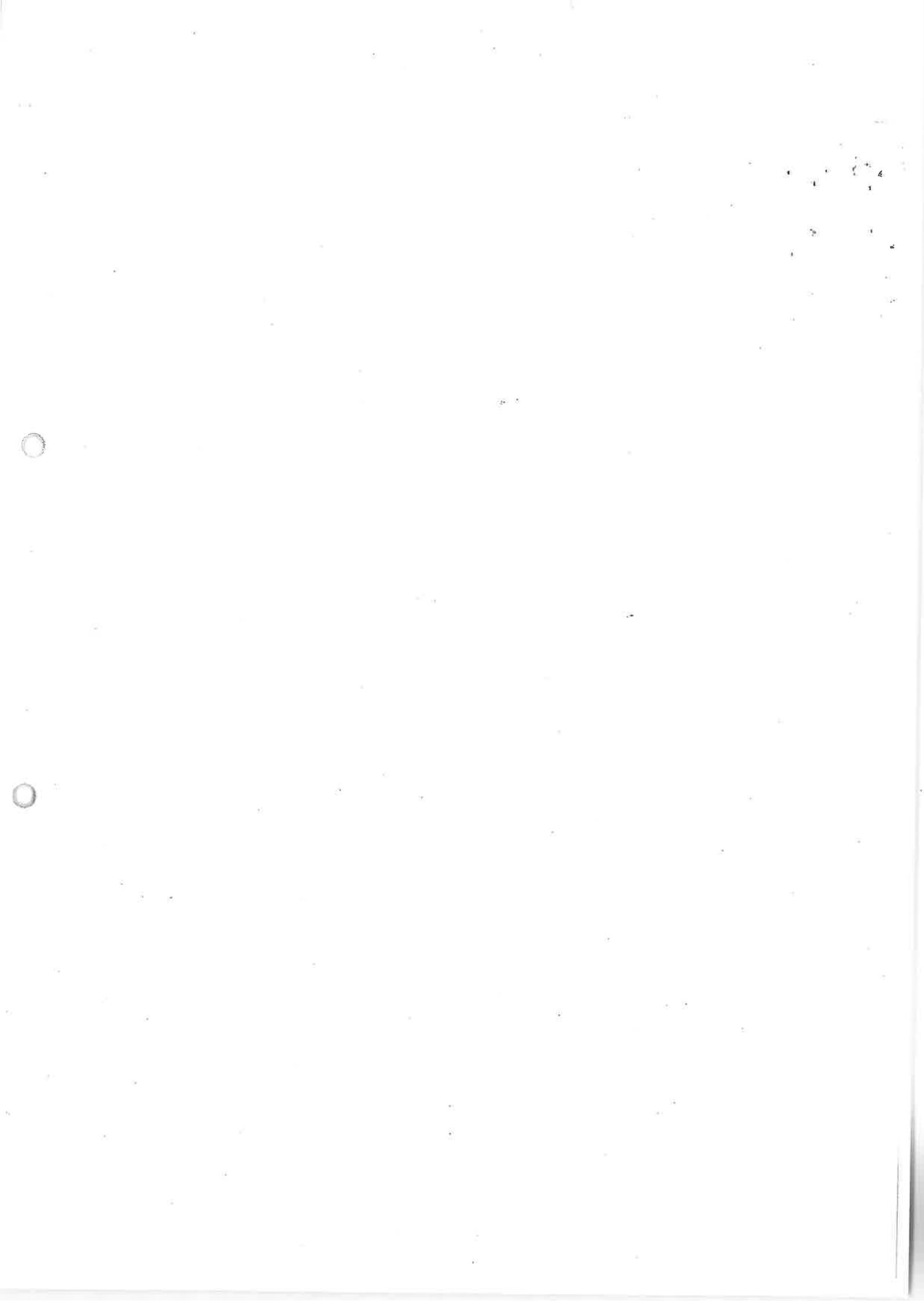
SIXIEME ETAGE-

L'appartement F 3 du sixième étage constituant le lot n°52 aura le compartiment de cave composant le lot n°5.

L'appartement F 3 du sixième étage constituant le lot n°53 aura le compartiment de cave composant le lot n°6.

L'appartement F 3 du sixième étage constituant le lot n°54 aura le compartiment de cave composant le lot n°7.

L'appartement F 3 du sixième étage constituant le lot n°55 aura le compartiment de cave composant le lot n°8.



1°- Les questions qui n'auraient pas été prévues dans le présent règlement seront tranchées conformément à la loi et aux usages locaux pouvant exister.

2°- Les co-propriétaires pourront compléter ou modifier le présent règlement, mais seulement par une décision prise dans les conditions qui vont être indiquées:

a) Les décisions qui auraient pour conséquence de modifier la destination des divers bâtiments ou la ventilation des droits des propriétaires dans les choses communes ne pourront être prises qu'à l'unanimité de tous les co-propriétaires des immeubles.

b) Les décisions autorisant des constructions, des transformations, ou des modifications au gros oeuvre, aux choses communes ou intéressant l'harmonie des immeubles, notamment celles autorisant la création d'ouvertures nouvelles dans les murs en façade sur les rues ou la modification des ouvertures actuelles des mêmes murs, ne pourront être prises qu'à une double majorité comprenant plus de la moitié des co-propriétaires et les trois-quarts au moins des voix.

c) Enfin, les modifications dans la répartition des charges générales ou spéciales à chaque bâtiment ne pourront avoir lieu que du consentement de tous les propriétaires supportant les charges dont la modification de répartition serait demandée. Les modifications qui seraient faites sans le consentement unanime resteraient sans effet à l'égard des propriétaires qui n'y auraient pas consenti.

Une copie du procès-verbal de la réunion de l'Assemblée portant modification du règlement de co-propriété sera déposée et transcrite au bureau des Hypothèques de TAR BES

Toutefois et par dérogation à ce qui vient d'être dit ci-dessus, il est précisé que les propriétaires des locaux en sous-sol et en rez-de-chaussée situés aux extrémités Nord et Sud des trois bâtiments et confrontant à ces aspects aux voisins, pourront percer des ouvertures pour faire communiquer leurs locaux avec les immeubles voisins sous la condition expresse qu'ils soient déjà propriétaires de ces immeubles voisins.

Il est également précisé qu'un co-propriétaire possédant des locaux contigus ou superposés, pourra les faire communiquer entre eux, même avec percement de gros murs ou planchers. Par exemple, un magasin avec sa cave, ou deux appartements ou locaux entre eux.

ARTICLE 56- Toutefois en ce qui concerne les décisions relatives aux charges communes à certains co-propriétaires dont il est parlé à l'article 28 ci-dessus, les propriétaires des locaux commerciaux du rez-de-chaussée, des trois bâtiments auront seulement voix consultative, mais non délibérative.

ARTICLE 57- En cas d'égalité des voix des co-propriétaires présents ou représentés, la majorité en nombre est prépondérante, s'il y a encore partage égal, la prépondérance appartiendra au groupe où figurera le propriétaire ayant le plus de dix millièmes dans les immeubles, s'il s'agit d'un vote intéressant l'ensemble des trois bâtiments. Par contre s'il s'agit d'un vote sur une question intéressant seulement un des trois bâtiments la prépondérance appartiendra au groupe où figurera le propriétaire ayant le plus de dix millièmes spéciaux à ce bâtiment.

ARTICLE 58- Les décisions qui auront été régulièrement prises obligeront tous les propriétaires, même absents ou dissidents. Elles seront notifiées à ces derniers par l'envoi sous pli recommandé d'une copie du procès-verbal certifié conforme par le Syndic.

Les décisions seront inscrites par ordre de date sur un registre des procès-verbaux tenu par le Syndic, chaque procès-verbal sera signé par le Président de séance, deux assesseurs et un secrétaire de séance élu par les co-propriétaires ou mandataires au début de chaque assemblée.

ARTICLE 59 - En cas d'absence du Syndic pour une cause quelconque, les co-propriétaires présents et les mandataires de ceux représentés désigneront l'un d'eux pour représenter ledit Syndic à la réunion.

Les pouvoirs donnés par les co-propriétaires pour les représenter seront annexés au procès-verbal de la réunion.

ARTICLE 60- L'Assemblée Générale a à statuer sur toutes les questions qui excèdent les pouvoirs du Syndic, elles confèrent à ce dernier les autorisations nécessaires pour tous les cas où les pouvoirs à lui attribués seraient insuffisants. D'une manière générale, elles règlent les conditions du mandat qui lui est imparti et elles décident souverainement sur tout ce qui concerne l'Administration de l'immeuble.

CHAPITRE CINQ

QUESTIONS DIVERSES

ARTICLE 61- Cas imprévus - Modifications - difficultés

ARTICLE 41- La rémunération du Syndic et s'il y a lieu du Syndic suppléant, sera fixée par l'Assemblée Générale et portée aux charges communes. Les frais que le Syndic pourra être amené à avancer pour l'exercice de ses fonctions (frais de bureau et de correspondance, déplacements, etc...) seront également portés aux charges communes.

ARTICLE 42- L'administration générale de l'immeuble et le maintien en bon état d'entretien des choses communes incombent au Syndic qui peut s'adjoindre un employé pour la tenue des écritures et différents registres.

ARTICLE 43- Le Syndic peut faire ouvrir un compte en banque ou un compte de chèques postaux en retirant les fonds, émettre, ou acquitter des chèques.

ARTICLE 44- Il signe la correspondance, passe les commandes, certifie conforme les extraits des procès-verbaux des assemblées, donne quittance et décharge.

Il peut conférer des pouvoirs spéciaux aux personnes de son choix pour un ou plusieurs objets déterminés sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale des co-propriétaires.

ARTICLE 45- Il présente ses comptes semestriellement à chaque propriétaire et lui réclame sa quote-part de dépenses.

Avec les provisions qu'il reçoit des propriétaires et le revenu des parties indivises s'il y a lieu, le Syndic est tenu d'assurer:

Le paiement des impôts et des taxes de toute nature afférents à l'immeuble.

Le paiement des toutes primes d'assurances, cotisations aux assurances sociales, le gaz, l'électricité à usage commun, la réparation des parties communes, l'entretien et remplacement des boîtes à ordures et des objets et ustensiles nécessaires à l'entretien de l'immeuble, la consommation générale de l'eau.

ARTICLE 46- Il traite avec les fournisseurs et les entrepreneurs de l'immeuble.

Pour les réparations d'entretien et celles ayant le caractère d'urgence, le Syndic a les pouvoirs les plus étendus pour y procéder dans les moindres délais à charge par lui d'en rendre compte dès que possible à l'Assemblée des co-propriétaires.

ARTICLE 47- En ce qui concerne les réparations indispensables mais non urgentes, elles seront subordonnées à la décision de l'Assemblée Générale. Il en sera de même pour toutes les installations nouvelles n'ayant aucun caractère indispensable.

ARTICLE 48- Le Syndic assure la police de l'immeuble et veille à la tranquillité de celui-ci.

ARTICLE 49- A défaut par un co-propriétaire de régler

Si certaines parts ne sont pas l'objet de demandes de cession, elles pourront être mises en vente aux enchères à la requête du Syndicat autorisé par l'assemblée, sans formalité judiciaire, après appel du propriétaire avec obligation pour l'acquéreur de reconstruire.

ARTICLE 38- Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance et le prix de vente du terrain ainsi que les bâtiments incendiés seront partagés proportionnellement à l'importance des droits des co-propriétaires dans la propriété commune.

ARTICLE 39- Les conventions qui précèdent et les décisions de l'Assemblée Générale étant d'un intérêt commun à tous les co-propriétaires, elles seront exécutées tant contre ceux-ci même absents, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part divisée et sa quote-part indivise de l'immeuble, devra donner connaissance du présent article à son créancier et obliger ce dernier à se soumettre auxdites conventions et décisions.

Le co-propriétaire devra notamment obtenir de son créancier son consentement à ce que dans le cas de sinistre, l'indemnité ou part d'indemnité soit versée directement sans son concours et hors de sa présence entre les mains du Syndic, comme aussi sa renonciation aux bénéfices des dispositions de la Loi du treize Juillet mil neuf cent trente.

Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au Crédit Foncier de France.

En tout état de cause, les créanciers des sinistrés pourront déléguer leurs architectes pour la surveillance des travaux, après le sinistre soit total, soit partiel.

Les mêmes règles s'appliqueront dans la mesure qui aura lieu, en cas de dommages à l'immeuble pour d'autres causes qu'un risque assuré.

CHAPITRE QUATRE

SYNDIC ET ASSEMBLEE GENERALE

SECTION I -- SYNDIC-

ARTICLE 40- Le Syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du Syndicat qui existe entre les co-propriétaires. Il est nommé et révoqué par l'Assemblée Générale des co-propriétaires qui fixe la durée de ses fonctions et émoluments. Il peut être choisi parmi les co-propriétaires ou en dehors d'eux.

accidents causés par l'électricité, le recours des voisins, celles garantissant les dégâts des eaux et celles contre les accidents causés aux tiers et en général pour tous risques que le Syndic ou l'assemblée générale estimerait devoir couvrir seront faites au continuées par les soins du Syndic avec toutes modifications jugées nécessaires.

Les frais et primes seront acquittés par le Syndic et remboursés par les co-propriétaires comme les autres charges communes dont il a été question dans le 2 de la section I du présent chapitre.

ARTICLE 31- Chaque propriétaire devra assurer personnellement contre l'incendie, les explosions et le dégât des eaux, le mobilier se trouvant dans l'appartement qu'il occupe, ou imposer ces obligations à tous locataires ou occupants (ces derniers devant en outre assurer leurs responsabilités locatives vis-à-vis du propriétaire et des voisins), et il devra s'assurer en outre pour les mêmes risques en ce qui concerne le recours des voisins, le tout à une Compagnie notoirement solvable.

ARTICLE 32- A la première réunion des co-propriétaires et ensuite à l'Assemblée Générale annuelle, il sera décidé si les assurances sont faites à un chiffre suffisant: elles pourront être modifiées d'un commun accord entre les propriétaires, et à défaut une décision sera prise par ces derniers à la majorité.

Toutefois, les intéressés pourront contracter individuellement à leurs frais, risques et périls, telle assurance complémentaire que bon lui semblera.

ARTICLE 33- En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités allouées en vertu de la police d'assurance générale, seront encaissées par le Syndic en présence d'un co-propriétaire désigné par l'Assemblée Générale et à charge d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions déterminées par cette Assemblée.

ARTICLE 34- Si le sinistre est partiel, le Syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés, et si cette indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera apporté par toutes les co-propriétaires et récupéré par le Syndic comme charge commune.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, le Syndic conservera cet excédent comme réserve spéciale.

ARTICLE 35- Si le sinistre est total ou très important l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins qu'une assemblée générale des co-propriétaires n'en décide autrement. Dans cas cas particuliers, l'assemblée devra être composée de co-propriétaires possédant ou représentant les trois-quarts des

des charges dont la naissance ne sera pas antérieure de plus de cinq années de l'acte authentique.

ARTICLE 27-En outre du privilège immobilier le paiement de la part contributive due, même à titre d'avance par chacun des co-proprétaires est garanti au profit de la collectivité par un privilège portant sur les meubles garnissant les lieux sauf si ces derniers font l'objet d'une location "non meublée" dans ce cas le privilège sera reporté sur les loyers dus.

Il est assimilé à celui prévu par l'article 2102-I° du Code Civil.

Les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825 du Code de Procédure Civile seront applicables au recouvrement des créances.

§ 3- Charges communes à certains co-proprétaires-

ARTICLE 28- Indépendamment des charges communes à l'ensemble des co-proprétaires, ceux d'entre eux qui seront propriétaires des locaux ou appartements situés au premier étage et aux étages au-dessus supporteront à titre de charges communes spéciales:

Les frais et dépenses de toute nature concernant l'entretien, les réparations et le remplacement si besoin est, des ascenseurs et généralement toutes dépenses s'appliquant aux ascenseurs.

Le tout de manière que les propriétaires des lots des rez-de-chaussées ne contribuent pas à ces dépenses, lesquelles seront réparties dans les proportions suivantes:

- A - En ce qui concerne l'ascenseur n°I dans la cage d'escalier n°I du bâtiment I en façade sur la Place au Bois.

Aux propriétaires des deux appartements du premier étage. Ensemble.....	6 %
Aux propriétaires des deux appartements du deuxième étage. Ensemble.....	10 %
Aux propriétaires des deux appartements du troisième étage. Ensemble.....	14 %
Aux propriétaires des deux appartements du quatrième étage. Ensemble.....	16 %
Aux propriétaires des deux appartements du cinquième étage. Ensemble.....	18 %
Aux propriétaires des deux appartements du sixième étage. Ensemble.....	20 %
Au propriétaire du seul appartement du septième étage.....	16 %
<u>Ensemble.....</u>	<u>100 %</u>

=====

Les parties de propriété commune-

ARTICLE 17-

Les parties dont la propriété est commune entre les propriétaires devront être maintenues libres en tous temps et aucun des propriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer le passage, les entrées et couloirs, ni y faire séjourner ou y déposer des objets quelconques, ni y faire exécuter aucun travail de ménage.

L'accès des toitures est interdit à toute personne en dehors des nécessités du service.

ARTICLE 18-

L'eau de la concession sera mise à la disposition des co-propriétaires.

Un compteur général sera installé pour l'ensemble de l'immeuble et les frais de dépense d'eau répartis entre chaque co-propriétaire dans une proportion égale à la part ci-dessus fixée dans les choses communes.

ARTICLE 19-

L'ascenseur ne devra être utilisé que conformément au règlement affiché afin d'éviter tout accident dont la responsabilité d'ailleurs incomberait entièrement à l'usager fautif.

ARTICLE 20-

Les parties de propriété commune ne pourront être modifiées sans le consentement des trois quarts des voix des propriétaires de l'immeuble, comme il est dit dans l'article 6I ci-après.

PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES

1°-L'association syndicale des co-propriétaires devra obligatoirement faire procéder à la réfection des peintures et ravalements extérieurs, de façon continue et régulière, toutes les fois que les besoins s'en feront sentir et au maximum tous les huit ans ou sur simples injonction de la Municipalité.

2°-Les enduits seront de couleurs claires et les teintés des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec la couleur générale du bâtiment.

3°-Les voies d'accès seront toujours maintenues en parfait état de viabilité, les eaux de ruissellement seront évacuées rapidement et sans stagnation.

4°-Les plantations, abords des bâtiments, parties communes et espaces libres seront constamment entretenus en bon état.

5°-Tous les droits des tiers seront sauvegardés.

6°-L'installation des chauffe-eau reste à la diligence des co-propriétaires. Les appareils qui seront posés pour desservir les pièces en position centrale devront comporter un dispositif convenable pour empêcher que l'eau puisse être fournie à une température dépassant 50°.

ARTICLE 7-

Les animaux, même domestiques sont interdits dans les appartements, sauf tolérance accordée par le Syndic.

ARTICLE 8-

Il ne pourra être constitué dans l'immeuble et en particulier dans les caves, aucun dépôt de substances explosives ou inflammables.

ARTICLE 9-

Chaque co-proprétaire devra maintenir en bon état d'entretien son appartement ou les locaux qui en dépendent.

Il devra maintenir en bon état les robinets et chasses d'eau de son appartement ou local de manière à éviter les fuites et leurs conséquences.

Les dégâts opérés par les fuites seront à la charge du propriétaire responsable.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduites d'évacuation des eaux si le Syndic prévient de la nécessité de cette précaution.

ARTICLE 10-

Chaque propriétaire devra faire ramner les cheminées poêles et fourneaux toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an.

Chaque propriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés dans son appartement et dans l'immeuble par un feu de cheminée s'il se déclare chez lui.

ARTICLE 11-

Les occupants devront supporter sans indemnité l'exécution du nettoyage des parties communes et les réparations qui seraient effectuées, même si ces travaux durent plus de quarante jours.

Ils devront, si besoin est, donner accès aux architectes entrepreneurs et ouvriers chargés des travaux de réparation ou de leur surveillance.

ARTICLE 12-

Sous réserve de l'acceptation des services du Ministère de l'Urbanisme et de la Reconstruction des Hautes-Pyrénées et de la Ville de TARBES, le propriétaire de chaque appartement pourra modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de son appartement, mais en cas de percement de gros murs ou murs de refend, ou de tous autres travaux pouvant avoir une répercussion sur les parties communes ou sur les parties de propriété particulière des autres propriétaires, il devra les faire exécuter sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires sont à sa charge et prendre

Parties constituant une propriété exclusive et particulière-

Chaque propriétaire aura la propriété exclusive et particulière des locaux compris dans son appartement, local dépôt ou entrepôt ou annexe.

Cette propriété comprendra notamment:

- les parquets, carrelages,
- les revêtements en plâtre des plafonds,
- les cloisons intérieures, les portes y compris la porte palière,
- les fenêtres sur cour et sur rue, jalousies, persiennes, volets, garde-corps, barres d'appui, de balcons et accessoires,
- les glaces et décorations intérieures,
- les canalisations intérieures affectées à l'usage de l'appartement, les installations et fils téléphoniques intérieurs,
- les installations hygiéniques et sanitaires des cabinets de toilette, salle d'eau, W.C.
- les installations de cuisine,
- les cheminées (encadrement et dessus),
- les placards et penderies,

Et d'une manière générale, tout ce qui étant inclus dans l'appartement, local, dépôt ou entrepôt ou leurs annexes sert à leur usage ou leur ornement exclusif.

Parties communes entre les propriétaires de certains appartements-

Les cloisons se trouvant entre deux appartements seront, pour leur partie intérieure, communes entre les propriétaires respectifs de ces deux locaux; elles seront pour les enduits aux deux faces, la propriété particulière de chaque propriétaire respectif.

CHAPITRE DEUX-

REGLEMENT CONCERNANT/

A-Les parties qui constituent une propriété particulière-

ARTICLE I-

Chaque propriétaire aura le droit de jouir et de disposer de choses qui seront sa propriété particulière, à la condition de ne pas nuire aux droits particuliers ou communs des autres co-propriétaires et de se conformer aux prescriptions formulées dans les articles ci-après.

ARTICLE 2-

L'immeuble devra toujours être habité bourgeoisement et par des personnes de bonne vie et moeurs.

Il ne pourra être exercé dans un appartement aucun commerce ou industrie de nature quelconque.

Toutefois, les appartements du premier étage et deuxième étage, pourront être affectés à l'exercice d'une

101203601
ADD/ADD/AP

INFORMATION PREALABLE

Les parties ci-après nommées, devant conclure entre elles un avant-contrat portant sur la vente d'un bien immobilier, ont requis le notaire soussigné d'établir un acte simplement sous signatures privées. Elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée du présent avant contrat ne leur permettra pas en toute hypothèse de le faire publier au service de la publicité foncière.

En conséquence, si l'une des parties refuse ou est devenue incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourra 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 averties de cette situation déclarent néanmoins persister dans la conclusion entre elles d'un acte sous signatures privées.

Par suite, en cas de refus ou d'incapacité de l'une des parties, un procès-verbal authentique avec l'acte sous signatures privées pour annexe pourra, à la requête de l'autre partie, être dressé afin de constater cette défaillance, sans pour autant conférer une authenticité à l'acte ainsi annexé.

Ce procès-verbal pouvant alors être publié au fichier immobilier dans l'attente d'une décision judiciaire.

COMPROMIS DE VENTE

VENDEUR

Monsieur Jean-Pierre Marcel **EYNARD**, modéliste, et Madame Chantal Rosette Emilie **BACONNIER**, mandataire judiciaire, demeurant ensemble à LAMARQUE-PONTACQ (65530) 38 Route de Lourdes.

Monsieur est né à ROMANS-SUR-ISERE (26100) le 21 avril 1947,

Madame est née à PRIVAS (07000) le 6 mai 1949.

Mariés à la mairie de ROMANS-SUR-ISERE (26100), le 4 mai 1968, sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

Monsieur Mickael Néel **EVEILLE**, commercial, demeurant à SOREAC (65350) 2 rue de la Côte.

Né à TARBES (65000) le 4 mars 1985.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Eric Raymond Simon **LANGÉARD**, chef de projet, demeurant à BALMA (31130) 2 avenue des Mourlingues.

Né à NARBONNE (11100) le 29 mars 1967.

Divorcé de Madame Corinne **GADOIN** suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de TOULOUSE (31000) le 5 octobre 2017, et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

EL EM CE SIP

QUOTITES ACQUISES

Monsieur Mickael EVEILLE-MOUDENS acquiert la pleine propriété indivise à concurrence de 1/2.

Monsieur Eric LANGEARD acquiert la pleine propriété indivise à concurrence de 1/2.

SOLIDARITE

En cas de pluralité de VENDEUR et/ou d'ACQUEREUR, les parties contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre elles, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

CAPACITE

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

- Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ou seulement conjointement, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).
- Qu'elles ne sont concernées :
 - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
 - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.
 - Et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant Monsieur Jean-Pierre EYNARD

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

Concernant Monsieur Mickael EVEILLE-MOUDENS

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

Concernant Monsieur Eric LANGEARD

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

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

EM EJP
EL CE

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Jean-Pierre EYNARD et Madame Chantal BACONNIER, sont présents à l'acte.
- Monsieur Mickael EVEILLE est présent à l'acte.
- Monsieur Eric LANGEARD est présent à l'acte.

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 **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

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

Pareillement, l'**ACQUEREUR** 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 **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les parties.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend en pleine propriété, sous réserve de l'accomplissement des conditions stipulées aux présentes, à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN**DESIGNATION**

Dans un ensemble immobilier situé à **TARBES (HAUTES-PYRÉNÉES) 65000**
4 Place aux Bois, dénommé « LE CATON »,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BC	228	9 RUE LATIL	00 ha 10 a 46 ca

Un extrait de plan cadastral est joint.

Les lots de copropriété suivants :**Lot numéro vingt-quatre (24)**

Un compartiment de cave

Et les neuf /dix millièmes (9 /10000 èmes) des parties communes générales.

EM
EL

EJP
CE

Lot numéro trente-huit (38)

Un appartement étant le troisième à partir de la gauche en regardant la façade portant le n° B 2 A de la nomenclature, ayant accès par l'escalier n° 2 et la porte à droite sur le palier en montant l'escalier, comprenant : entrée, cuisine, salle d'eau, WC, séjour et deux chambres.

Et les cent quatre-vingt-dix-sept / dix millièmes (197 / 10000 èmes) des parties communes générales.

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

Le **VENDEUR** précise que le lot numéro 24 comprend également un balcon et un loggia.

Le **VENDEUR** déclare et garantit qu'il n'a procédé, depuis qu'il est propriétaire, à aucuns travaux ayant nécessité une quelconque autorisation administrative (déclaration de travaux ou permis de construire), et aucune ouverture vers l'extérieur, à l'exception d'éventuels travaux effectués par ses soins, et décrits au paragraphe dénommé « travaux réalisés depuis moins de dix ans »

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir :

- Modifié l'aménagement du lot entraînant une modification de la superficie,
- Annexé les parties communes de l'immeuble, notamment les combles.

DECLARATION DE SINISTRE

Le **VENDEUR** déclare que le BIEN objet des présentes est assuré et qu'aucun sinistre n'a fait l'objet d'une déclaration auprès de sa compagnie d'assurance, notamment un éventuel dégât des eaux.

PLANS DES LOTS

Les plans des lots ne sont pas joints.

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 de :

- **61,02 M²** pour le lot numéro **TRENTE-HUIT (38)**,

Le tout ainsi qu'il est développé ci-après.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

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 MAURY notaire à VILLENEUVE SUR LOT, le 30 octobre 1964, publié au service de la publicité foncière de TARBES premier, le 23 janvier 1965, volume 3618, numéro 17.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître MAURY, notaire à VILLENEUVE SUR LOT, le 8 octobre 1966, publié au service de la publicité foncière de TARBES 1 le 26 novembre 1966, volume 3954, numéro 48.

- aux termes d'un acte reçu par Maître MAURY, notaire à VILLENEUVE SUR LOT le 17 mai 1967, publié au service de la publicité foncière de TARBES premier le 10 juin 1967, volume 4071, numéro 2.

EM ESF
EL CE

- aux termes d'un acte reçu par Maître PUJOL-CAPDEVIELLE, notaire à TARBES le 24 novembre 1994, publié au service de la publicité foncière de TARBES 1 le 21 décembre 1994, volume 1994P, numéro 5198.

LISTE DES MEUBLES

Le **VENDEUR**, vend à l'**ACQUEREUR**, les meubles dont la liste, établie contradictoirement entre eux, est la suivante :

Désignation des meubles	Valeur
Dans la cuisine :	
- meubles hauts et bas	1 500,00 EUR
Dans la salle de bains :	
- un meuble sous vasque	500,00 EUR
Total	2 000,00 EUR

USAGE DU BIEN

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

L'**ACQUEREUR** 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 JOLY, notaire à OSSUN, le 28 décembre 2004, publié au service de la publicité foncière de TARBES 1.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire du **BIEN** à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter du même jour, le bien étant vendu libre de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques.

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (65 000,00 EUR)**.

Ce prix s'applique :

- aux **MEUBLES** à concurrence de : **DEUX MILLE EUROS (2 000,00 EUR)**,
- au **BIEN** à concurrence de : **SOIXANTE-TROIS MILLE EUROS (63 000,00 EUR)**.

EVALUATION DU MOBILIER

Les signataires déclarent avoir été avertis par le rédacteur des présentes des conséquences éventuelles attachées à l'évaluation des meubles dans l'acte de vente : seules les évaluations effectuées par un Commissaire-Priseur ou la production des factures des mobiliers neufs sont acceptables pour l'Administration Fiscale afin d'éviter tout risque de redressement.

EM EJP
EL CE

MEUBLES ET IMMEUBLES PAR DESTINATION

Les parties reconnaissent avoir été parfaitement informées par le notaire rédacteur des présentes que, pour que les meubles vendus avec les immeubles échappent aux droits d'enregistrement au tarif immobilier, il est nécessaire qu'ils ne soient pas considérés comme des immeubles par destination. Les soussignés reconnaissent avoir été parfaitement informés qu'un immeuble par destination est un objet mobilier qui a été placé par le propriétaire dans l'immeuble et qui ne peut en être enlevé sans entraîner de dégradations pour l'objet ou pour l'immeuble.

S'agissant des éléments fixés au mur, (tels qu'une cuisine équipée ou un meuble vasque...), les soussignés reconnaissent avoir été avertis que l'Administration fiscale serait fondée à contester leur caractère mobilier et à percevoir les droits d'enregistrement sur leur valeur, considérant qu'ils constituent des immeubles par destination.

Les soussignés déclarent toutefois persister à considérer que l'ensemble des éléments figurant dans la liste du mobilier ne présente pas le caractère d'immeuble par destination et déclare faire leur affaire personnelle des conséquences de cette affirmation sans aucun recours contre le Notaire.

Qu'ils ont dès lors reçu du rédacteur des présentes toutes les explications nécessaires relatives à ce risque de redressement tant en ce qui concerne l'évaluation du mobilier que sa nature et vouloir persister dans leur volonté de prévoir du mobilier dans leur acte.

CONSEQUENCES DE LA VENTILATION DU PRIX

Le présent acte portant tant sur un bien immobilier que sur divers éléments mobiliers, ces derniers ont été listés et valorisés, article par article, de manière que le prix soit ventilé entre le bien immobilier et les biens mobiliers et que les droits d'enregistrement, qui seront supportés par l'**ACQUEREUR**, ne portent que sur la partie immobilière conformément aux dispositions de l'article 735 du Code général des impôts.

Le **VENDEUR** reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné que, dans le cadre de la notification de droits de préemption, cette ventilation du prix sera reportée et que, dans l'hypothèse de l'exercice d'un droit de préemption, ce dernier ne porterait que sur le bien immobilier, au prix indiqué pour l'article immobilier seulement.

Informé des conséquences en découlant sur le prix lui revenant, le **VENDEUR** requiert le notaire soussigné de maintenir la ventilation de prix stipulée.

PAIEMENT DU PRIX

Ce prix sera payé comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

Les parties soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par l'**ACQUEREUR**, au plus tard au moment de l'acte authentique de vente, de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation.

Pour être libératoire, tout paiement devra intervenir par virement préalable, et être reçu au plus tard le jour de la signature, à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

VERSEMENTS DIRECTS

L'**ACQUEREUR** est informé que tout versement effectué directement par lui au **VENDEUR**, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, s'effectuera à ses risques.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

EM
EL

EVP
CE

FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

Le financement de l'acquisition, compte tenu de ce qui précède, s'établit comme suit :

Prix de vente : 65 000,00 EUR
SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS

Il y a lieu d'ajouter les sommes suivantes :

- la provision sur frais de l'acte de vente : 6 250,00 EUR
SIX MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS.

- la provision sur frais du prêt envisagé : Pour mémoire

A ce sujet, il est indiqué que le montant de ces derniers frais ne pourra être déterminé qu'en fonction du régime du prêt et des garanties demandées par l'Etablissement Prêteur.

Le total s'établit à la somme de : 71 250,00 EUR
SOIXANTE ET ONZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS

RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

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

RESERVES

Réserve du droit de préemption

Les présentes seront notifiées à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L 211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **VENDEUR** 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.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont soumises à l'accomplissement de conditions suspensives 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.

La non réalisation d'une seule de ces conditions, pouvant être invoquée par les deux parties, entraîne la caducité des présentes, qui sont alors réputées n'avoir jamais existé.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt.

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 **VENDEUR** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

EM EJP
EL EC

Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur de l'**ACQUEREUR**, 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 l'**ACQUEREUR** entend donner. Le **VENDEUR** 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

Condition suspensive d'obtention de prêt

L'**ACQUEREUR** déclare avoir l'intention de recourir pour le paiement du prix de cette acquisition, 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 : QUATRE-VINGT MILLE EUROS (80 000,00 EUR).*
- *Durée maximale de remboursement : 15 ans.*
- *Taux nominal d'intérêt maximal : 2,1 % l'an (hors assurances).*

En conséquence, le compromis est soumis en faveur de l'**ACQUEREUR** et dans son intérêt exclusif, à la condition suspensive de l'obtention d'un crédit aux conditions sus-énoncées.

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.

Obligations de l'ACQUEREUR vis-à-vis du crédit sollicité

L'**ACQUEREUR** s'oblige, dès à présent, à faire toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt.

L'**ACQUEREUR** devra informer, sans retard, le **VENDEUR** de tout événement provoquant la réalisation ou la défaillance de la condition suspensive, étant précisé que l'article L 313-41 du Code de la consommation impose un délai minimum d'un mois à compter de la date de signature des présentes comme durée de validité de cette condition suspensive.

L'**ACQUEREUR** déclare qu'il n'existe, à ce jour, aucun obstacle de principe à l'obtention des financements qu'il envisage de solliciter.

Réalisation de la condition suspensive

Le prêt sera réputé obtenu et la condition suspensive sera réalisée par la remise par la banque à l'**ACQUEREUR** de l'offre écrite, telle que prévue aux articles L 313-24 et suivants du Code de la consommation, de consentir le crédit aux conditions principales sus-énoncées et dans le délai de réalisation des présentes.

La réception de cette offre devra intervenir au plus tard le 27 novembre 2021.

EM ESP
EL CE

L'obtention ou la non-obtention de l'offre de prêt devra être notifiée par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR** et au notaire.

A défaut de cette notification, le **VENDEUR** aura, à l'expiration du délai ci-dessus, la faculté de mettre l'**ACQUEREUR** 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 constatation de la réception, sans que l'**ACQUEREUR** ait apporté la preuve de la remise d'une offre écrite conforme, la condition sera censée défaillie et les présentes seront caduques de plein droit.

Dans ce cas, l'**ACQUEREUR** pourra recouvrer le dépôt de garantie qu'il aura, le cas échéant, versé 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, le dépôt de garantie restera acquis au **VENDEUR**.

Jusqu'à l'expiration du délai susvisé, l'**ACQUEREUR** pourra renoncer au bénéfice de la condition suspensive légale de l'article L 313-41 du Code de la consommation, soit en acceptant une offre de prêt à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces offre et acceptation au **VENDEUR**, 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 **VENDEUR**.

Refus de prêt – justification

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

STIPULATION DE PENALITE

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 SIX MILLE CINQ CENTS EUROS (6 500,00 EUR) à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

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.

ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

De convention expresse arrêtée entre les parties dès avant ce jour, et contrairement aux usages les mieux établis et aux conseils donnés aux parties, il n'est et ne sera pas versé de dépôt de garantie.

Il est rappelé que le dépôt de garantie a vocation à assurer au **VENDEUR** une garantie de solvabilité tant pour la réalisation des présentes que pour l'application de la stipulation de pénalité en cas de leur non réalisation par la faute de l'**ACQUEREUR**.

EM Edf
EL CE

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- 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,
- 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 l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'a pas fait l'objet d'un congé pour vendre ni d'un congé pour reprise, et était à Madame **EVEILLE** Jeanne qui a signifié son départ et a quitté les lieux le 9 août 2021 ainsi qu'il résulte de l'état des lieux de sortie dont une copie est jointe aux présentes.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** 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, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

SERVITUDES

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

Le **VENDEUR** déclare :

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

EM EDF
EL CE

ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le **VENDEUR** 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 **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

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 de 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°2013-014567) pour le vendeur qui « avait lui-même conçu et installé la cheminée ».

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir effectué lui-même (en tout ou partie) des travaux dans le bien qu'il vend, notamment d'électricité, de sanitaire, de plomberie et de chauffage, ou avoir connaissance de travaux réalisés sans l'intervention d'un professionnel de la matière, à l'exception de ceux éventuellement indiqués ci-après.

Le **VENDEUR** est averti que celui qui a réalisé un ouvrage est réputé en connaître les vices et doit donc être assimilé à un sachant et cela même s'il n'a pas la qualité de professionnel. Si un dysfonctionnement, inconnu de l'**ACQUEREUR** et préexistant à la vente survient par la suite, le **VENDEUR** est constitué de mauvaise foi. L'**ACQUEREUR** a alors un délai de deux ans pour agir à compter de la découverte du vice.

CONTENANCE

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

ETAT DES MEUBLES

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

EM EJP
EL OF

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

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

L'**ACQUEREUR** 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 **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

L'ACQUEREUR règlera directement au **VENDEUR**, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, 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 **VENDEUR** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

Aide personnalisée au logement

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

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **VENDEUR**.

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

Le **VENDEUR** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

ASSURANCE

L'**ACQUEREUR**, 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 **VENDEUR**, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

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

EM ESP
EL CE

Il est rappelé à l'**ACQUEREUR** 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 **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le **VENDEUR** 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.

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

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

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

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

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

DIAGNOSTICS

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	Elément 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,	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle

EM
EL

EJP
CG

		canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	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 un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans (si réalisé à compter du 1 ^{er} juillet 2021)
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" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;

- 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 ;

EM ENP
EL OE

- que la liste portée ci-dessus l'est dans l'ordre de l'article L 271-4 susvisé, mais que 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.

Il est précisé que le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est demeurée annexée aux présentes 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.

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 MAISON DU DIAG, diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics, ainsi qu'une copie de son contrat d'assurance.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

L'immeuble a été construit depuis le 1^{er} janvier 1949, 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.

Amiante

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

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} 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,

EM ENP
EC CE

- 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

Un état établi par le cabinet MAISON DU DIAG le 27 août 2021, accompagné de la certification de compétence, est joint.

L'ACQUEREUR déclare :

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

Pour les parties communes

Un diagnostic technique a été établi par le cabinet MAISON DU DIAG le 1er août 2013.

Ce diagnostic porte sur les points visés par le décret n° 2011-629 du 3 juin 2011.

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

Un état relatif à la présence de termites délivré par le cabinet MAISON DU DIAG le 27 août 2021 est joint.

Pour les parties communes

Aucun renseignement n'a été obtenu à ce jour, le **VENDEUR** 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 **VENDEUR** 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.

EM EJP
EL CE

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** possède une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans et en conséquence avoir fait établir un diagnostic par le cabinet **MAISON DU DIAG** répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 27 août 2021 joint.

De par l'absence d'alimentation en gaz lors du contrôle tel que le diagnostiqueur l'a spécifié dans son rapport, il n'a pas pu procéder à certains points de mesure.

Le **VENDEUR** est averti que le défaut de production d'un diagnostic complet implique qu'il ne pourra pas s'exonérer de sa responsabilité pour les éventuels vices cachés concernant les points non contrôlés.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

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

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

Le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci par le cabinet **MAISON DU DIAG** répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 27 août 2021, joint.

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

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 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).

Le notaire rédacteur des présentes a averti les parties des conséquences :

- de l'utilisation d'un DPE établi avant le 1^{er} juillet 2021, lequel présente un caractère simplement informatif.
- de la réforme du diagnostic de performance énergétique entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2021.

Cette réforme ayant d'une part modifié sa méthode de calcul pouvant conduire à la déchéance du bien dans une classe inférieure et d'autre part consacré l'opposabilité du DPE.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé par le notaire rédacteur des présentes que si la déchéance du bien en classe F ou G venait à intervenir suite

EM EJP
EL CE

à l'établissement d'un nouveau DPE, ce nouveau classement aurait pour conséquences :

- Une interdiction de mise en location à compter du 1^{er} janvier 2028, sauf si les travaux préconisés dans les recommandations contenues dans le nouveau DPE ont été effectués et ont permis d'atteindre une classe énergétique plus performante ou égale à la classe E, sans augmenter la quantité d'émission de gaz à effet de serre liée à la quantité annuelle d'énergie estimée.

- Une interdiction d'augmenter les loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail, si le BIEN est situé en « zone tendue » et la consommation en énergie primaire du logement est supérieure à 331 kWh par mètre carré et par an, conformément aux dispositions du décret n° 2020-1818 du 30 décembre 2020.

- De ne plus permettre au logement de satisfaire aux conditions de décence compte tenu d'une consommation en énergie primaire supérieure à 450 kWh par mètre carré et par an, (article 3 bis du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002).

Les parties ont ainsi été informées de la possibilité de refaire un diagnostic au regard de la nouvelle réglementation et déclarent maintenir leur volonté de se référer au DPE réalisé avant ladite réforme, malgré les explications et avertissements donnés.

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

L'attention de l'ACQUEREUR est attirée sur le fait :

- Qu'à compter du 1er janvier 2022, si la consommation énergétique primaire du BIEN est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré (étiquette F) et par an, l'acte de vente ou le contrat de location devra mentionner l'obligation de réaliser des travaux permettant de rendre cette consommation énergétique primaire inférieure ou égale à 330 kilowattheures par mètre carré et par an avant le 1er janvier 2028 ;
- Puis, à compter du 1er janvier 2028, dans ces mêmes actes, sera mentionné, le cas échéant, le non-respect par le vendeur ou le bailleur de l'obligation de réaliser ces travaux ;
- Qu'à compter du 1er janvier 2023, si la consommation énergétique primaire du BIEN est supérieure à 450 kilowattheures par mètre carré et par an (étiquette G), le BIEN sera interdit à la location ;
- Qu'à compter du 1er janvier 2028, si la consommation énergétique primaire du BIEN est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré (étiquette F) et par an, le BIEN sera interdit à la location.

Un diagnostic établi par le cabinet MAISON DU DIAG le 27 août 2021, est joint.

Toute erreur ou manquement dans ce diagnostic pourra être relevé et la responsabilité du propriétaire (vendeur) pourra être engagée.

Par suite, si les estimations du diagnostic ne correspondent pas aux montants des factures énergétiques réellement payées, le propriétaire (vendeur) pourra se retourner vers l'entreprise ayant réalisé le diagnostic de performance énergétique et la mettre en cause.

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.

EM EJP
EL CG

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/m³).

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 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 129-13 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.

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

EM ESP
EL CE

Broyeur

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe pas de water-closet de type broyeur/sanibroyeur.

Chaudière

Le VENDEUR déclare qu'il existe une chaudière.

Le VENDEUR a transmis à l'ACQUEREUR le dernier contrat d'entretien de la chaudière qui avait été souscrit par le précédent locataire pour l'année 2021.

Ce contrat est demeuré annexé.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**Assainissement**

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

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

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

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

Le VENDEUR atteste qu'aucun contrôle n'a été effectué par le service public compétent, qu'il n'a reçu de ce dernier aucune mise en demeure, qu'il ne peut donc garantir la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur.

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé de la possibilité de faire établir un diagnostic de l'installation et ne pas vouloir en faire une condition suspensive des présentes.

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

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est joint.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le VENDEUR 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.

EM
EL

EJP
CE

**INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR LES ANOMALIES REVELEES PAR LES DIAGNOSTICS
TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES**

L'ACQUEREUR déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont joints.

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé, 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, l'ACQUEREUR pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

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

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

Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au

frais, à fournir à l'**ACQUEREUR** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

Un certificat du syndic de la copropriété, délivré le 15 septembre 2021 en application de l'article 20 II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, atteste que l'**ACQUEREUR** et son conjoint, ou partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ne sont pas déjà propriétaires d'un lot dans l'ensemble immobilier dont il s'agit.

Ce certificat est joint.

L'article 20 II précise en tant que de besoin que le terme "acquéreur" s'entend tant de lui-même, s'il s'agit d'une personne physique, que des mandataires sociaux et associés de la société, s'il s'agit d'une personne morale.

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

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 AC5-202-056.

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.

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

FICHE SYNTHETIQUE

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.

FONDS DE TRAVAUX

L'article 14-2 II 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 décret numéro 2016-1914 du 27 décembre 2016 ainsi qu'un arrêté du même jour sont venus préciser ce régime de fonds de travaux.

EM EIP
EL CE

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.

Il a été convenu entre les parties que l'ACQUEREUR remboursera le VENDEUR de la quote-part du fonds de travaux le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

MENTION OBLIGATOIRE DE SUPERFICIE

Conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, le VENDEUR a fourni à ses frais la superficie de la partie privative des BIENS, soumis à celle-ci :

- 61,02 M² pour le lot numéro TRENTE-HUIT (38),

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par le cabinet MAISON DU DIAG le 27 août 2021 et jointe.

Les parties ont été informées de la possibilité pour l'ACQUEREUR 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 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 l'ACQUEREUR 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 COPROPRIETE

Syndic de copropriété

Le syndic est Cabinet Le Syndic, 21, rue Larrey, 65000 TARBES (HAUTES-PYRÉNÉES).

Respect du règlement de copropriété

L'ACQUEREUR 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 ;

EM EJP
EL CC

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

L'ACQUEREUR supportera les charges de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance.

Convention des parties sur les travaux

Le VENDEUR 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, l'ACQUEREUR 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 VENDEUR s'oblige à transmettre à l'ACQUEREUR, 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.
- L'ACQUEREUR pourra alors, à son choix, donner des instructions écrites au VENDEUR 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 VENDEUR de lui donner mandat à l'effet de le représenter à l'assemblée et d'y prendre toutes décisions relatives aux travaux.

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

Le VENDEUR 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.

En conséquence, il est convenu entre les PARTIES de ce qui suit :

- l'ACQUEREUR s'engage à rembourser au VENDEUR tous appels de charges intervenant entre le jour de la vente et la date à laquelle celle-ci aura été rendue opposable au syndic,
- le VENDEUR s'engage à rembourser à l'ACQUEREUR tous appels de fonds concernant le règlement de travaux dont la charge incombe au VENDEUR en vertu de la convention susvisée.

EM
EL

EJP
CE

Il sera procédé au jour de la vente, hors la comptabilité du notaire, au règlement du prorata de charges pour le trimestre en cours et ce directement entre les **PARTIES**.

Il est précisé aux **PARTIES** que les sommes seront indiquées par le syndic sous réserve de l'apurement des comptes et de la date de réception par le syndic de la notification de transfert de propriété, les sommes exigibles à cette date étant réclamées au copropriétaire cédant. Par suite, les **PARTIES** conviennent à l'égard de ces provisions et avances une fois définitivement arrêtées une répartition prorata temporis qui n'aura d'effet qu'entre elles comme étant inopposable au syndicat. Il en ira de même si lors de l'approbation des comptes de la copropriété apparaissait un moins perçu sur provisions.

Ces éventuels remboursements interviendront directement entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.

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

Assemblée générale du 24 septembre 2021

Le **VENDEUR** déclare qu'une assemblée générale des copropriétaires s'est réunie le 24 septembre 2021.

Il reconnaît que les travaux votés lors de cette assemblée générale resteront à sa charge exclusive et il s'oblige à les rembourser à l'**ACQUEREUR** le jour de la signature de l'acte authentique.

Enfin, le **VENDEUR** s'engage à remettre au notaire rédacteur des présentes et à l'**ACQUEREUR** le procès-verbal d'assemblée générale qui sera établi par le syndic.

Convention des parties sur les procédures

L'**ACQUEREUR** sera subrogé dans tous les droits et obligations du **VENDEUR** dans les procédures concernant la copropriété, sauf si ces procédures sont le résultat d'une faute du **VENDEUR**. En conséquence, le **VENDEUR** déclare se désister en faveur de l'**ACQUEREUR** 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 **VENDEUR** 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 **VENDEUR**.

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

INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR SA SITUATION

Le notaire chargé d'établir l'acte de vente doit notifier au syndic le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, 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 l'**ACQUEREUR** ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation.

EN ESP
EL CC

- 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 acquéreur) n'est pas à jour de ses charges, le notaire notifiera aux parties l'impossibilité de conclure la vente, sauf pour l'**ACQUEREUR** 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 de l'**ACQUEREUR**.

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

INFORMATION DU VENDEUR SUR LA LIBERATION DES FONDS

Le notaire libèrera le prix de vente disponible dès l'accord entre le syndic et le **VENDEUR** 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 syndic, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties.

REITERATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard **le 15 décembre 2021**, par le ministère de Maître Aurélie DUPOUY de LAVAL, notaire à OSSUN (65380), moyennant le versement du prix stipulé payable comptant et des frais par virement.

L'attention de l'**ACQUEREUR** 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.

Il est précisé que les conditions suspensives devront être levées dans le délai de réalisation des présentes sauf à tenir compte de délais et procédures spécifiques convenus entre les parties.

Ce délai sera automatiquement prorogé jusqu'à réception des pièces administratives nécessaires à la perfection de l'acte authentique, et sans que la liste qui suit soit limitative : renonciation expresse ou tacite à un droit de préemption, notes d'urbanisme, certificats d'urbanisme, arrêtés d'alignement, état hypothécaire en cours de validité, cadastre modèle "1", répertoire civil.

En toute hypothèse, cette prorogation ne pourra excéder **le 31 décembre 2021**.

La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

En conséquence, si l'une des parties vient à refuser de signer l'acte authentique de vente, l'autre pourra saisir le Tribunal compétent dans le délai d'un mois de la constatation de refus (mise en demeure non suivie d'effet, procès-verbal de non-comparution...) afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de justice, nonobstant la mise en œuvre de la stipulation de pénalité stipulée aux présentes.

EA
EL
ELP
CE

Si le défaut de réitération à la date prévue de réalisation dûment constaté provient de la défaillance de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'**ACQUEREUR** de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier. Les parties seront alors libérées de plein droit de tout engagement sauf à tenir compte de la responsabilité de l'**ACQUEREUR** par la faute duquel le contrat n'a pu être exécuté, avec les conséquences financières y attachées notamment la mise en œuvre de la stipulation de pénalité, et de dommages-intérêts si le **VENDEUR** subit un préjudice direct distinct de celui couvert par la clause.

INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER – CONSTITUTION DE CHARGE

Pendant toute la durée des présentes, le **VENDEUR** s'interdit de conférer à quiconque des droits réels, personnels, ou des charges mêmes temporaires sur le ou les biens objet des présentes, de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail, une mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du ou des biens.

Il en ira de même si la charge ou la cause de la dépréciation n'était pas le fait direct du **VENDEUR**.

Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes.

Le **VENDEUR** atteste ne pas avoir précédemment conclu un avant-contrat en cours de validité sur le **BIEN**.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'**ACQUEREUR** aux présentes soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner, mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente telles que relatées aux présentes. Il est toutefois précisé à l'**ACQUEREUR** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et qu'en totalité et en pleine propriété, elle ne pourra pas être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Cette faculté de substitution ne pourra être exercée que jusqu'au 27 novembre 2021, et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente, et en toute hypothèse avant la réalisation de toutes les conditions suspensives stipulées aux présentes.

Les parties toutefois sont informées des conséquences suivantes inhérentes à l'exercice de cette faculté :

- Le présent avant-contrat obligera le **VENDEUR** et la personne substituée dans tous ses termes.
- Dans la mesure où les présentes entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'**ACQUEREUR** initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite l'**ACQUEREUR** initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé. Si, au contraire, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions, la substitution ne sera possible qu'au profit d'un acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions, et en toute hypothèse le cédant restera tenu solidairement de l'exécution du contrat.
- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité de l'**ACQUEREUR** le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

EM
EL
EJP
CG

- Toute somme versée par l'**ACQUEREUR** dès avant l'exercice de la faculté de substitution sur un compte ouvert auprès d'un office notarial, en vue de la réalisation de la vente, sera transférée dans cette comptabilité au nom de la personne substituée, déduction faite le cas échéant des dépenses déjà engagées par l'office notarial. L'**ACQUEREUR** donne dès à présent et irrévocablement son accord sur ce mode de transfert, accord sans lequel la faculté de substitution n'aurait pu être conclue entre les parties. Il s'engage à faire son affaire personnelle du remboursement de cette somme auprès de la personne substituée.

Aux termes de l'article 52 de la loi numéro 93-122 du 29 janvier 1993, les cessions de contrats tels que celui-ci sont interdites entre professionnels de l'immobilier même pour les sociétés civiles effectuant des opérations immobilières à titre accessoire.

FISCALITE

REGIME 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-VALUE

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître JOLY, notaire à OSSUN le 28 décembre 2004

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de TARBES 1.

La vente, si elle se réalise, générera 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.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de TARBES CEDEX 9 - 1 BRD DU MARECHAL JUIN 65023 TARBES CEDEX 09 - 65023 TARBES CEDEX 9 et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

OBLIGATION DECLARATIVE

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

FRAIS

L'**ACQUEREUR** paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.

Le **VENDEUR** supportera les frais des diagnostics, constats et états obligatoires, de fourniture de titres, procuration.

ET EJA
EL CE

En cas de non-réalisation de la vente, le coût des formalités préalables effectuées ainsi que les honoraires liés au travail du rédacteur pour établir le présent acte, honoraires estimés conformément aux dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce, à la somme toutes taxes comprises de TROIS CENTS EUROS (300,00 EUR), seront supportés :

- par le **VENDEUR** si les droits réels révélés sur le **BIEN** empêchaient la réalisation de la vente ;
- par l'**ACQUEREUR** dans tous les autres cas sauf s'il venait à exercer son droit de rétractation dans la mesure où il en bénéficie.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, l'**ACQUEREUR** verse au compte de l'Etude de **Maîtres Nicolas DUPOUY et Aurélie DUPOUY de LAVAL, Notaires Associés à OSSUN (Hautes-Pyrénées), 2 Rue Léon Baïlle**, la somme de trois cents euros (300,00 eur).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tous prélèvements rendus nécessaires 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 de vente, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais attachés à la réalisation de cet acte.

Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance de l'**ACQUEREUR**, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe, 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.

OBLIGATIONS DE GARDE DU VENDEUR JUSQU'A L'ENTREE EN JOUISSANCE DE L'ACQUEREUR

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance de l'**ACQUEREUR**, le **BIEN** demeurera sous la garde et possession du **VENDEUR**.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

1°) Eléments d'équipement

Le **VENDEUR** 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 biens 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, les moquettes ;
- les poignées de porte telles qu'elles existaient lors de la visite ;
- les portes, planches et équipements de placard (tiroirs, penderie, porte-chaussures) ;
- les abatants de water-closets ;
- les arbres, arbustes, rosiers, plantes et fleurs en terre si jardin privatif ;
- les bancs de pierre, les margelles de puits et les vasques en pierre si terrain ;
- les antennes extérieures de télévision ;
- tout l'équipement sanitaire et l'équipement de chauffage ;
- les convecteurs électriques ;
- tous les carreaux et vitrages sans cassures ni fêlures ;
- les volets, persiennes, stores-bannes et leurs motorisations ;
- les motorisations de portail et de portes de garage s'il en existe ;
- l'adoucisseur d'eau.

EM
EL

ELP
OGF

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

2°) Entretien, réparation

Jusqu'à l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR, le VENDEUR 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 indispensables pour y habiter : chaudière, chauffe-eau, VMC, évier de cuisine, pompes de relevage ;
- laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules ;
- entretenir le BIEN et ses abords ;
- mettre hors-gel les installations en saison froide ;
- réparer les dégâts survenus depuis la visite, notamment les carreaux cassés.

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 DUREE DE VALIDITE DU COMPROMIS

Si un sinistre quelconque frappe le BIEN durant la durée de validité des présentes, les parties conviennent que l'ACQUEREUR 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 aux présentes. Le VENDEUR entend que dans cette hypothèse l'ACQUEREUR soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

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

Le VENDEUR indique que le BIEN est assuré auprès d'une compagnie notoirement solvable, 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.

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.

CONVENTIONS PARTICULIERES - INFORMATION DES PARTIES

Le VENDEUR accepte que l'ACQUEREUR effectue une visite du BIEN juste avant la réitération des présentes par acte authentique afin de lui permettre de

EM
EL

ENP
CE

constater l'absence de modifications apportées à l'état du BIEN tel qu'il a été la base de leur engagement respectifs.

L'ACQUEREUR 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 à l'ACQUEREUR doit se faire le jour de la vente définitive. Toute remise anticipée de clefs à l'ACQUEREUR sera faite sous la seule responsabilité du VENDEUR.
- 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 VENDEUR

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

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

Toutefois, en cas de décès du VENDEUR et en présence d'ayant droit absent ou disparu ou d'une dévolution incomplète nécessitant le recours à un cabinet de généalogie, l'ACQUEREUR pourra demander à être dérogé.

CONDITION DE SURVIE DE L'ACQUEREUR

Au cas de décès de l'ACQUEREUR s'il s'agit d'une personne physique et si bon semble à ses ayants droit, ou de dissolution judiciaire dudit ACQUEREUR s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

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

COMMUNICATION SUR LES ELEMENTS D'ENTRETIEN

Le VENDEUR s'engage, dans toute la mesure du possible, à communiquer à l'ACQUEREUR avant le jour de la signature de l'acte de vente en la forme authentique, la liste des entreprises et fournisseurs auxquels il recourt habituellement pour l'entretien et les réparations de l'immeuble, et à lui remettre les notices d'utilisation des équipements ainsi qu'une simple copie des factures des éléments d'équipement.

REDACTION DE L'ACTE DE VENTE

Le rédacteur de l'acte authentique de vente sera Maître Aurélie DUPOUY de LAVAL.

REQUISITION

Les parties donnent pouvoir à tout clerc de l'office notarial chargé d'établir l'acte de vente pour effectuer les formalités préalables telles que notamment les demandes d'état civil, d'extrait K bis, de cadastre, d'urbanisme, de situation

EDJ EJP
EL CE

"Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours.

Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus."

NOTIFICATION PAR ENVOI ELECTRONIQUE

L'ACQUEREUR donne son accord pour que la notification lui soit faite par lettre recommandée par courrier électronique à l'adresse indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil.

L'ACQUEREUR reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder.

Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail.

Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par l'ACQUEREUR au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

En cas de pluralité de bénéficiaires, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux.

L'ACQUEREUR devra avertir le rédacteur des présentes en cas de non réception de la notification de son droit de rétractation sous huitaine, et surveiller le classement éventuel en SPAM par son serveur du message de notification.

PRECISIONS	
Pluralité d'acquéreurs non mariés	Notification à chacun d'eux et la rétractation d'un seul des acquéreurs implique l'impossibilité de réaliser la vente.
Acquéreurs sous régime de la communauté (les deux ont signé l'avant-contrat)	Notification à chacun des époux et la rétractation d'un seul des acquéreurs implique l'impossibilité de réaliser la vente.
Acquéreur sous régime de la communauté (un seul a signé l'avant-contrat)	Notification à ce seul époux et lui seul peut exercer la faculté de rétractation. Si non-rétractation et si son conjoint devait intervenir à l'acte authentique, il faudra purger pour lui seul le délai de rétractation.
Acquéreurs sous régime de la séparation de biens (les deux ont signé l'avant-contrat)	Notification à chacun des époux et la rétractation d'un seul des acquéreurs implique l'impossibilité de réaliser la vente.
Acquéreur sous régime de la séparation de biens (un seul a signé l'avant-contrat)	Notification à ce seul époux et lui seul peut exercer la faculté de rétractation.

EM EJP
EL CE

hypothécaire, de purge de droit de préférence, de préemption, ainsi que pour signer les pièces nécessaires à ces demandes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.

CORRESPONDANCE

En suite des présentes, la correspondance, auprès de chacune des parties, s'effectuera à leur adresse ou siège respectif indiqué en tête des présentes.

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 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.

FACULTE DE RETRACTATION

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

A cet effet, une copie du présent acte avec ses pièces jointes lui sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification, l'**ACQUEREUR** pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception ou exploit d'huissier, à son choix exclusif.

A cet égard, le **VENDEUR** constitue pour son mandataire Maître Aurélie DUPOUY DE LAVAL notaire à OSSUN, 2 Rue Léon Baïlle aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

Il est ici précisé à l'**ACQUEREUR** que :

- Dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci serait considérée comme définitive.
- Le délai de dix jours pour l'envoi de ce courrier se compte de la manière suivante :
 - Le premier jour commence le lendemain de la première présentation du courrier recommandé.
 - Le dernier jour est le dixième jour suivant.
 - Un jour commence à zéro heure et se termine à vingt-quatre heures.
 - Le courrier recommandé de rétraction ou l'acte d'huissier doit être envoyé au plus tard le dernier jour du délai.
- En vertu de l'article 642 du Code de procédure civile, le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.
- En cas de pluralité d'acquéreurs, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution des présentes.

Les dispositions de l'article L 271-2 du Code de la construction et de l'habitation sont rapportées aux présentes :

EJ
 EL EJ
 CF

Le tout sauf pouvoir réciproque donné par les acquéreurs aux présentes pour que la signature de l'un seul emporte accusé de réception des deux.

REMISE DES PIECES

Les pièces suivantes sont communiquées à l'ACQUEREUR 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.

L'ACQUEREUR déclare et reconnaît :

- que ces pièces lui sont communiquées à l'instant même en mains propres,
- avoir pu vérifier et lister l'ensemble de ces pièces et leur concordance avec l'ensemble des documents énumérés ci-dessus.

ENVOI ELECTRONIQUE

Chacune des parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par elle à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR24. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les

EM EJP
EL CE

conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

ADRESSES ELECTRONIQUES

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des parties sont les suivantes :

Monsieur Mickael EVEILLE-MOUDENS : mickael.arrex@gmail.com

Monsieur Eric LANGEARD: elangeard@gmail.com

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 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

EM
EL

EJP
CE

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 : cl@notaires.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.

DISJONCTION DES PIÈCES JOINTES

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

Fait à JUILLAN,
Le 27 septembre 2021

En un seul exemplaire qui, d'un commun accord, reste en la garde et possession de Maître Aurélie DUPOUY DE LAVAL notaire à OSSUN, 2 Rue Léon Baïlle qui sera habilitée à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils, étant précisé qu'une copie sera sans délai remise ou adressée à l'ACQUEREUR.

Les présentes comprenant :

- trente-six pages
- — renvoi approuvé
- — barre tirée dans des blancs
- — ligne entière rayée
- — chiffre rayé nul
- — mot nul

The image shows several handwritten signatures in black ink. There are three distinct signatures at the top, and a larger, more complex signature or stamp enclosed in a large oval shape below them. The signatures appear to be in cursive and are somewhat stylized.

ET EL EJP CE