

## **COMPROMIS DE VENTE DE BIENS IMMOBILIERS**

### **ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

#### **VENDEUR**

1) **Monsieur Jacques, Jean DUPAU**, retraité, demeurant à PAU (64000),  
73, boulevard Tourasse,

Né à TARBES (65000), le 19 juin 1955.

Epoux de Madame Marie-Claude, Dominique ARNAUD-GUILHEM,

Marié sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître DARGET Notaire à TARBES (65000), le 30 mars 1979, préalablement à leur union célébrée à la mairie de TARBES (65000), le 31 mars 1979.

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

De nationalité française.

« Résident » au sens de la réglementation fiscale.

2) **Mademoiselle Sandy, Florence, Marie-Laure DUPAU**, AESH,  
demeurant à CURVALLE (81250), Roucayrols,

Née à TOULOUSE (31000), le 2 janvier 1992.

Célibataire.

Non soumise à un pacs ou partenariat,

De nationalité française.

« Résidente » au sens de la réglementation fiscale.

3) **Monsieur Jean-Jacques, Francis, Yves DUPAU**, téléconseiller,  
demeurant à GENNEVILLIERS (92230), 10, allée Henri Legall,

Né à TOULOUSE (31000), le 7 novembre 1986.

CA

UD

JD

JS

Célibataire.

Non soumis à un pacs ou partenariat,

De nationalité française.

« Résident » au sens de la réglementation fiscale.

4) **Mademoiselle Valérie, Stéphanie, Marie-Paule DUPAU**,  
téléconseillère, demeurant à SOUES (65430), 36, rue André Fourcade,  
Née à TOULOUSE (31000), le 2 janvier 1992.

Célibataire.

Non soumise à un pacs ou partenariat,

De nationalité française.

« Résidente » au sens de la réglementation fiscale.

*Ci-après dénommés le « VENDEUR ».*

*Agissant solidairement entre eux.*

### **ACQUEREUR**

Madame Chantal Micheline **MENIN**, retraitée, demeurant à TARBES  
(65000), 4, rue Eric Satie,

Née à TARBES (65000), le 27 août 1954.

Veuve de Monsieur **Guilherme DA SILVA ALVES**, et non remariée.

Non soumise à un pacs ou partenariat,

De nationalité française.

« Résidente » au sens de la réglementation fiscale.

*Ci-après dénommée l'« ACQUEREUR ».*

### **TERMINOLOGIE**

*Dans un but de simplification, au cours des présentes :*

- le terme « VENDEUR » désigne le ou les VENDEURS, présents ou représentés, qui en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement ou conjointement entre eux, sans que cette solidarité ne soit rappelée chaque fois.

- le terme « ACQUEREUR » désigne le ou les ACQUEREURS, présents ou représentés, qui en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement ou conjointement entre eux, sans que cette solidarité ne soit rappelée chaque fois.

- le terme « BIEN » désigne le ou les biens immobiliers, objets du présent compromis de vente.

- le terme « BIENS MOBILIERS » désigne les meubles et objets mobiliers objets des présentes.

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- Monsieur Jacques **DUPAU** est ici présent.

- Mademoiselle Sandy **DUPAU**, non présente, est ici représentée par Madame Valérie **TERROU**, collaboratrice en l'Office, domiciliée professionnellement à LOURDES, 2, rue Anselme Lacade, lieudit : Place Capdevielle, en vertu de la procuration qui lui a été donnée suivant acte sous signature privée, ci-annexée

C A (N) SD ✓

- Monsieur Jean-Jacques **DUPAU**, non présent, est ici représenté par Madame Valérie **TERROU**, collaboratrice en l'Office, domiciliée professionnellement à **LOURDES**, 2, rue Anselme Lacade, lieudit : Place Capdevielle, en vertu d'une procuration sous signature privée demeurée ci-annexée
- Mademoiselle Valérie **DUPAU** est ici présente.
- Madame Chantal **MENIN** est ici présente.

### **CAPACITE ET DECLARATION DES PARTIES**

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou le cas échéant par leurs représentants, que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées aux présentes.

L'ACQUEREUR déclare avoir visité le BIEN et avoir pu s'entourer de tous sachants afin d'en apprécier l'état, la consistance, l'environnement et le voisinage et ne pas avoir connaissance d'une précédente vente ou d'un précédent avant-contrat en cours d'exécution.

#### Le VENDEUR déclare :

- que le BIEN est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif ;
- n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat en cours d'exécution.

### **OBJET DU CONTRAT**

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

### **ABSENCE DE FACULTE DE CESSION**

Les présentes étant consenties par le VENDEUR en considération de la personne de l'ACQUEREUR, celui-ci ne pourra céder ses droits à qui que ce soit.

### **DESIGNATION DES BIENS**

Sur la commune de **TARBES** (65000), 52, rue Toulouse Lautrec,  
Une maison d'habitation de type F IV et jardin.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
BM	202	52 rue Toulouse Lautrec	0	05	29
<b>Contenance Totale :</b>			<b>0ha 05a 29ca</b>		

*Un plan cadastral matérialisant l'assiette foncière, desdits biens est ci-annexé.*

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

CA UD JD ✓

*Ci-après dénommé le « BIEN ».*

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

L'ACQUEREUR déclare dispenser le VENDEUR ainsi que le notaire rédacteur des présentes de faire plus ample désignation du BIEN et de ses éventuels éléments d'équipements, déclarant parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité dès avant ce jour.

### **CONVENTION PARTICULIERE - DELIVRANCE DU BIEN**

Il est ici convenu entre les parties que l'ACQUEREUR devra visiter le bien objet de la présente vente ainsi que ses annexes éventuelles, avec le VENDEUR avant la réitération des présentes par acte authentique, afin d'accepter la délivrance du bien sans réserve contre le vendeur.

*Lors de cette visite il devra s'assurer que :*

- le VENDEUR a bien quitté les lieux ;
- l'état du bien correspond à ce qui a été décrit lors des présentes ;

*De plus, il est rappelé aux parties :*

- que les clés seront remises à l'ACQUEREUR, le jour de la vente, le VENDEUR restant seul responsable d'une éventuelle remise anticipée.
- que même si l'ACQUEREUR a obtenu son financement, il ne doit entreprendre aucuns travaux avant la vente définitive.
- qu'elles seront responsables de tous problèmes pouvant découler de travaux entrepris en méconnaissance de l'avertissement précédent.

### **MEUBLES**

Et les biens mobiliers dont la liste estimative figure ci-après.

### **DESIGNATION DES MEUBLES**

Sont compris dans la présente opération les meubles meublants suivants :

<b>Salle à manger</b>	
Un bibus, une enfilade, une table	500€
<b>Salon</b>	
Un canapé lit, deux fauteuils	300€
<b>Chambre 1</b>	
Une armoire, un lit, un chevet et une commode	500€
<b>Garage</b>	
Deux armoires, un buffet, une table formica, deux petits meubles, le tout en mauvais état	200€

**Soit un montant total des meubles meublants de 1 500,00 €.**

CA VD 59 ✓

## NATURE ET QUOTITES

### NATURE ET QUOTITES DES DROITS VENDUS

Le BIEN est vendu :

- par Monsieur Jacques DUPAU à concurrence de LA MOITIÉ (1/2) en pleine propriété.

- par Mademoiselle Sandy DUPAU à concurrence de UN SIXIÈME (1/6) en pleine propriété.

- par Monsieur Jean-Jacques DUPAU à concurrence de UN SIXIÈME (1/6) en pleine propriété.

- par Mademoiselle Valérie DUPAU à concurrence de UN SIXIÈME (1/6) en pleine propriété.

### NATURE ET QUOTITES DES DROITS ACQUIS

Le BIEN sera acquis, si la vente se réalise, par Madame Chantal MENIN à concurrence de la totalité en pleine propriété.

### CARNET D'INFORMATION DU LOGEMENT

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe pas de carnet d'information du logement.

### EFFET RELATIF

- Acquisition par les époux CARMOUZE/DUPAU aux termes d'un acte reçu par Maître Louis PUJOL-CAPDEVIELLE, notaire à TARBES (65000), le 13 septembre 1977 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES 1, le 23 septembre 1977, volume 1252 numéro 11.

- Attestation de propriété après décès de Monsieur Yves DUPAU, décédé à TARBES le 11 avril 1994, aux termes d'un acte reçu par Maître Louis PUJOL-CAPDEVIELLE, notaire à TARBES, le 9 octobre 1994 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES 1, le 4 novembre 1994, volume 1994 P numéro 4569.

- Donation-partage par Madame Veuve DUPAU au profit de ses deux enfants Francis et Jacques DUPAU de la pleine propriété aux termes d'un acte reçu par Maître PUJOL-CAPDEVIELLE, notaire à TARBES (65000), le 10 octobre 2005 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES 1, le 17 octobre 2005, volume 2005 P numéro 5461.

- Attestation de propriété après le décès de Monsieur Francis DUPAU, décédé à TARBES (65000), le 8 août 2013, aux termes d'un acte reçu par Maître Françoise DARRE, notaire à LOURDES (65100), le 15 octobre 2013 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES 1, le 7 novembre 2013, volume 2013 P numéro 4664.

Etant ici précisé que Madame Veuve DUPAU est décédée à TARBES, le 1<sup>er</sup>

CA MD JD S

décembre 2023.

### **DESTINATION ET USAGE DU BIEN**

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

### **PROPRIETE - JOUISSANCE**

#### **PROPRIETE**

L'ACQUEREUR sera propriétaire du BIEN vendu le jour de la réitération des présentes par acte authentique.

#### **JOUISSANCE**

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

### **SITUATION LOCATIVE**

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

### **PRIX ET PAIEMENT DU PRIX**

#### **PRIX**

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de **CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000,00 €)**.

Lequel prix s'applique aux meubles meublants pour **MILLE CINQ CENTS EUROS (1 500,00 €)**

Et à l'immobilier pour **CENT QUARANTE-HUIT MILLE CINQ CENTS EUROS (148 500,00 €)**.

#### **REPARTITION DU PRIX DE VENTE**

Les vendeurs indiquent qu'ils procéderont ultérieurement à la répartition du prix de vente entre eux et qu'ils conserveront celui-ci sur un compte mentionnant la part de chacun.

Ils donnent en conséquence dès à présent mandat au notaire chargé de les représenter dans l'acte définitif de verser le solde disponible du prix .

#### **PAIEMENT DU PRIX**

Ce prix sera payable comptant en totalité le jour de la réitération des présentes par acte authentique, au moyen d'un virement bancaire à l'ordre du notaire rédacteur de l'acte.

Les parties reconnaissent avoir été avisées par le notaire rédacteur des présentes des conséquences qui pourraient résulter d'un règlement entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR, en dehors de la comptabilité du notaire, de tout ou partie du prix de vente avant la signature de l'acte authentique de vente, au regard

CA VD JD ✓

notamment de l'exercice d'un éventuel droit de préemption ou d'une situation hypothécaire qui ne permettrait pas de désintéresser tous les créanciers hypothécaires du VENDEUR.

### **NEGOCIATION**

Les parties déclarent que les présentes ont été négociées par Monsieur ABAFIM - Quentin PORTOLES, titulaire d'un mandat de vente donné par le VENDEUR, sous le numéro 26000 en date du 14 novembre 2023.

*Le VENDEUR qui en aura seul la charge, s'oblige à verser une rémunération toutes taxes comprises de NEUF MILLE EUROS (9 000,00 €).*

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

### **PLAN DE FINANCEMENT**

#### **COÛT TOTAL DE L'OPERATION**

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

- rappel du prix : 150 000,00 €  
 - montant des frais prévisionnels de l'acte de vente : 12 150,00 €  
 - montant de la rémunération due au notaire au titre de son assistance pour la mise au point de l'avant-contrat : 180,00 €  
**Total égal 162 330,00 €**

**L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé du caractère prévisionnel des frais indiqués ci-dessus.**

#### **FINANCEMENT DE L'OPERATION**

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

### **DECLARATIONS FISCALES**

#### **INFORMATION DU VENDEUR SUR LA TAXATION DES PLUS-VALUES**

Le notaire rédacteur des présentes a spécialement averti le VENDEUR des dispositions légales relatives aux plus-values immobilières des particuliers.

Il lui a notamment indiqué que la plus-value éventuelle sera déclarée et liquidée simultanément à la signature de l'acte définitif de vente et déposés en même temps que l'acte de vente au service de la publicité foncière avec le montant de l'impôt.

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

#### **REGIME FISCAL**

Pour la perception des droits, le VENDEUR déclare :

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

CA            VG

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

### **INFORMATION - MODIFICATION DU REGIME FISCAL**

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

### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

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

### **PURGE DES DROITS DE PREEMPTION OU PREFERENCE**

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

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

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

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

### **CASIER JUDICIAIRE**

Que le bulletin n°2 (B2) extrait du casier judiciaire l'ACQUEREUR ne révèle aucune condamnation définitive à la peine d'interdiction d'achat sous peine de nullité des présentes aux seuls torts l'ACQUEREUR.

L'obtention de ce document s'effectuera via l'Association pour le développement du service notarial (ADSN) conformément aux dispositions de l'article L 551-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Dans le cas d'une réponse positive, l'acte de vente réitérant les présentes pourrait toutefois être signé si l'ACQUEREUR atteste, dans l'acte de vente lui-même, que le bien est destiné à son occupation personnelle. Dans ce cas, l'acte de vente et l'attestation seront notifiés à l'administration fiscale par le notaire instrumentaire de l'acte.

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

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

CA VD TJ 51



articles L. 313-41 et suivants précités.

Conformément à l'article L. 313-42 du Code de la consommation il apposera la mention manuscrite suivante :

*"Je soussigné (Civilité Prénom Nom) reconnais avoir été informé que si, contrairement aux déclarations faites aux présentes, je recours à un prêt, je ne pourrai me prévaloir des dispositions des articles L. 313-1 et suivants du Code de la consommation."*

*Je soussigné Chantal Aheres reconnais être informé que si je recours à un prêt je ne pourrai me prévaloir de l'article L 313-1 du code de la consommation*

Par suite, la présente convention n'est pas soumise à la condition suspensive d'obtention d'un prêt prévue à l'article L. 313-41 dudit code.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

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

### **URBANISME ET SERVITUDES**

Que les documents d'urbanisme ne révèlent l'existence d'aucune autre servitude ou prescription administrative, que celles mentionnées aux présentes, susceptibles de modifier la configuration des lieux ou le proche environnement du BIEN, de le déprécier, de le rendre impropre à la destination que l'ACQUEREUR envisage de lui donner ou de remettre en cause le droit de propriété ou de jouissance de ce dernier.

### **SITUATION HYPOTHECAIRE**

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

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

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

Par suite, par application *a contrario* de ces dispositions, en cas de non-réalisation ou de défaillance des conditions suspensives ci-dessus l'ACQUEREUR ne peut renoncer unilatéralement auxdites conditions suspensives.

En conséquence l'avant-contrat sera automatiquement anéanti.

Dans l'hypothèse où l'ACQUEREUR souhaiterait poursuivre l'opération

CA    VS    ( )    ✓

sans faire appel à ladite condition suspensive, il conviendra de conclure un nouvel avant-contrat.

L'ACQUEREUR s'il le souhaite, pourra renoncer à la condition suspensive d'obtention du permis de construire en adressant au Notaire rédacteur des présentes du présent acte, un courrier en recommandé avec accusé de réception qui devra lui parvenir avant la date prévue pour la réitération de la vente.

### **CHARGES ET CONDITIONS**

La vente sera faite sous les charges, clauses et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, que l'ACQUEREUR s'obligera à exécuter et à accomplir.

### **ETAT ET CONSISTANCE DU BIEN**

#### **ETAT DU BIEN**

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

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

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

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

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

#### **CONTENANCE DU BIEN**

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

#### **ETAT DES MEUBLES**

L'ACQUEREUR prendra les biens meubles et objets mobiliers, dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir élever aucune réclamation, demander aucune garantie ou diminution du prix, ni exercer aucun recours ni répétition quelconque contre le VENDEUR, notamment en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou de vétusté.

CA    V    J    J

A ce titre, le VENDEUR est soumis aux obligations résultant des dispositions du Code des assurances relatives à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

Il s'engage à fournir au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique les factures relatives à ces travaux et les attestations de responsabilité décennale.

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

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation ;
- qu'il ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux ;
- qu'aucun élément bâti n'empiète sur le fonds voisin.
- qu'il n'a réalisé aucuns travaux modifiant l'aspect extérieur dudit BIEN ;
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés ;
- que la partie bâtie du BIEN a été construite et achevée dans sa totalité depuis plus de dix ans, ainsi qu'il résulte des titres de propriété .

### CONTRAT SUR LE BIEN

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

### DIAGNOSTICS TECHNIQUES

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

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

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

En ce qui concerne les diagnostics plomb, amiante et énergie (DPE), le notaire rédacteur des présentes a vérifié que les diagnostiqueurs personnes physiques concernés disposaient de la certification avec mention dont copie du certificat de compétence est ci-annexée.

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

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

CA VD JJ VT

**SERVITUDES**

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

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

**ASSURANCES**

Le notaire informe les parties que l'assurance du BIEN continuera de plein droit au profit de l'ACQUEREUR à compter du jour de la vente, à charge pour ce dernier d'exécuter les obligations prévues au contrat vis-à-vis de l'assureur conformément à l'article L. 121-10 du Code des assurances.

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

**IMPOTS ET TAXES****TAXE FONCIERE**

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

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

**CONTRATS D'ABONNEMENTS ET DE DISTRIBUTION**

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

**RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU****INFORMATIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION, AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS**

Le VENDEUR déclare :

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

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

- du remplacement des volets roulant par la société VMM au cours de l'année 2016

- de l'installation d'une nouvelle chaudière / cumulus au cours de l'année 2020

CA UD [Signature] ✓

la construction et de l'habitation).

Le VENDEUR a fait établir un état sur l'installation intérieure d'électricité par SOLUTION DIAGNOSTIC, et répondant aux conditions de l'article L. 271-6 dudit code, le 30 août 2023.

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

De cet état il résulte que l'installation comporte l'anomalie ou les anomalies suivantes :

**« E.1. Anomalies et/ou constatations diverses relevées**

***L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation ne fait pas l'objet de constatations diverses.***

**E.2. Les domaines faisant l'objet d'anomalies sont :**

**3. La prise de terre et l'installation de mise à la terre**

**7. Des matériels électriques présentant des risques de contacts directs.**

**8.1 Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage. »**

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

Cet état est ci-annexé avec le certificat de compétence et l'attestation d'assurance de son auteur.

**ETAT RELATIF A L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ**

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

En conséquence un certificat de conformité visé par SOLUTION DIAGNOSTIC, organisme et agréé par le ministre chargé de l'industrie en application du décret n° 62-608 du 23 mai 1962 fixant les règles techniques et de sécurité applicables aux installations de gaz combustible, datant de moins de trois ans a été établi le 30 août 2023 et est ci-annexé.

Ce certificat tient lieu d'état de l'installation intérieure de gaz prévu par l'article L. 134-9 du Code de la construction et de l'habitation (CCH, art. R. 126-41).

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

***« L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement***

***L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais. »***

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

CA VD TD ✓

## DIAGNOSTICS TECHNIQUES RELATIFS A L'ETAT DU BIEN

### CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

Le BIEN objet du présent acte ayant été construit *après le 1er janvier 1949*, il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique relatif à la lutte contre la présence de plomb.

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

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

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

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

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

De cet état établi par SOLUTION DIAGNOSTIC, le 30 août 2023, il résulte qu'il existe des matériaux et produits contenant de l'amiante, savoir :

*« Dans le cadre de la mission, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.*

*1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré : - des matériaux et produits contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur : Plaques en fibres-ciment (y compris plaques « sous tuiles ») (Toiture garage) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique. \* \* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant. »*

L'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le VENDEUR de ce chef.

### ETAT RELATIF A L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

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

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

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

CA UD JD JT

Dispositions entrant en vigueur au 1er janvier 2025

Les locaux dont le niveau de performance ne répond pas aux critères prévus à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 feront l'objet d'une interdiction de mise en location, savoir :

- pour les logements classés G à compter du 1er janvier 2025 ;
- pour les logements classés F à compter du 1er janvier 2028 ;
- pour les logements classés E à compter du 1er janvier 2034.

Conformément aux dispositions de l'article L. 173-2, III du CCH, le notaire rédacteur des présentes informe les parties de l'obligation de tout mettre en œuvre afin que le BIEN atteigne un niveau de performance énergétique compris entre les classes A et E avant le 1er janvier 2028. A défaut, à compter de cette date en cas de vente ou de location, la non-conformité du BIEN avec le niveau de performance énergétique minimum requis, devra être mentionnée dans les publicités relatives à la vente ou à la location ainsi que dans les actes de vente ou les baux concernant ce bien.

**Audit énergétique (Logements en monopropriété)**

L'IMMEUBLE objet des présentes étant un logement en monopropriété, classé au DPE visé ci-dessus en G il y a lieu de réaliser un audit énergétique au sens de l'article L 126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation, duquel il résulte :

**Article L126-28-1**

*« Lorsque sont proposés à la vente des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation qui comprennent un seul logement ou comportent plusieurs logements ne relevant pas de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 du présent code, un audit énergétique est réalisé par un professionnel répondant à des conditions de qualification définies par décret et est communiqué dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5. Le professionnel chargé d'établir l'audit énergétique ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance vis-à-vis du propriétaire ou du mandataire qui fait appel à lui.*

*L'audit énergétique formule notamment des propositions de travaux. Ces propositions doivent être compatibles avec les servitudes prévues par le code du patrimoine et présenter un coût qui n'est pas disproportionné par rapport à la valeur du bien. Ces propositions présentent un parcours de travaux cohérent par étapes pour atteindre une rénovation énergétique performante au sens du 17° bis de l'article du présent code. La première étape de ce parcours permet au minimum d'atteindre la classe E au sens de l'article L. 173-1-1. Ce parcours de travaux prévoit également les travaux nécessaires pour atteindre la classe B au sens du même article L. 173-1-1, lorsque les contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou le coût des travaux ne font pas obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance. L'audit mentionne, à titre indicatif, l'impact théorique des travaux proposés sur la facture d'énergie. Il fournit des ordres de grandeur des coûts associés à ces travaux et indique les aides publiques existantes destinées aux travaux d'amélioration de la performance énergétique.*

*Le contenu de cet audit est défini par arrêté. Le niveau de compétence et de qualification de l'auditeur et l'étendue de sa mission et de sa responsabilité sont précisés par décret pris sur le rapport du ministre chargé de la construction ».*

CA ND J ✓

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

### **DIAGNOSTICS DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

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

En conséquence, un diagnostic de performance énergétique a été établi par SOLUTION DIAGNOSTIC, le 30 août 2023, et est ci-annexé.

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

#### **Il en résulte ce qui suit :**

Consommation énergétique primaire : 427 kWh/m<sup>2</sup>/an (classe énergie G).

Émissions de gaz à effet de serre : 83 kgco<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an (classe climat F).

En conséquence, le BIEN se trouve classé en G.

Ce diagnostic est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance

Il est ici rappelé qu'aux termes de l'article L. 271-4-II in fine du Code de la construction et de l'habitation, seules les recommandations accompagnant le diagnostic de performance énergétique ont un caractère informatif, les autres dispositions du DPE étant quant à elles opposables.

Ledit BIEN étant G il est considéré comme une « passoire énergétique ».

Le VENDEUR entend être exonéré de la garantie des vices cachés et plus particulièrement des erreurs éventuelles pouvant exister au sein du diagnostic de performance énergétique, ce qui est expressément accepté par l'ACQUEREUR. Ce dernier ne pourra donc se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des informations fournies par le diagnostic, mais entend toutefois se réserver la possibilité de rechercher la responsabilité du diagnostiqueur.

Le 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.

Le bien étant classé G, l'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire rédacteur des présentes que ce classement aura une incidence s'il envisage de mettre le BIEN en location, à savoir :

#### **Dispositions entrées en vigueur au 24 août 2022**

Les logements classés F et G qu'ils soient situés en zone tendue ou non, se voient appliquer une interdiction d'augmentation des loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail.

#### **Dispositions entrées en vigueur au 1er janvier 2023**

Les logements loués vides ou meublés à usage de résidence principale du locataire ou loués par le biais d'un bail à mobilité réduite, classés G et ayant une consommation énergétique finale supérieure à 450 kWh/m<sup>2</sup>/an ne satisfont plus aux conditions de décence.

CA            



### **ETAT DES RISQUES**

La commune du BIEN objet des présentes est située :

- dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques approuvé et rendu public dans les conditions prévues aux articles R. 515-45 et R. 515-46 ;
- dans une zone délimitée en application des 1° ou 2° du II de l'article L. 562-1 par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé et rendu public dans les conditions prévues par l'article R. 562-9, ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 ;
- dans une des zones de sismicité 2,3,4 ou 5 mentionnées au I de l'article R. 563-4 et énumérées par l'article D. 563-8-1 ;
- dans une des zones à potentiel radon définies à l'article R. 1333-29 du code de la santé publique, énumérées par l'arrêté mentionné à l'article L. 1333-22 du même code ;

Conformément à l'article R 125-25 II l'ACQUEREUR reconnaît que le VENDEUR lui a bien remis à l'occasion de la première visite du BIEN l'état des risques.

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

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

Il en résulte :

#### **Concernant les risques naturels :**

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

#### **Concernant les risques miniers :**

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

#### **Concernant les risques technologiques :**

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

#### **Concernant les risques sismiques :**

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

#### **Pollution des sols (S.I.S)**

Le BIEN est situé dans le périmètre de 500 mètres d'un ou plusieurs site(s) potentiellement pollué(s), savoir :

- 3 site(s) référencé(s) dans l'inventaire CASIAS des sites ayant accueilli par le passé une activité industrielle ou une activité de service qui a pu générer une pollution des sols.

Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des

CA

UD

SD

VF

Ledit IMMEUBLE étant classé en G il est considéré comme « passoire énergétique » ; de ce fait un audit énergétique ci-annexé, a été établi par SAS SOLUTION DIAG, le 31 août 2023, professionnel répondant aux conditions de qualification prévues dans le décret n°2022-780 du 4 mai 2022 et ayant souscrit une assurance couvrant les conséquences de sa responsabilité dans le cadre de sa mission de réalisation de l'audit énergétique,

#### **Information pour les aides à la rénovation énergétique**

En vertu du premier alinéa de l'article L 232-3 du Code de l'énergie, les ménages peuvent bénéficier d'une mission d'accompagnement dans le cadre du service public de la performance énergétique de l'habitat,

Etant ici précisé que selon l'article R 232-8 dudit code, la prime de rénovation énergétique ne pourra être versée que si l'ACQUEREUR décide de bénéficier de l'accompagnement susvisé.

#### **Transfert de l'audit au guichet compétent**

Conformément au III de l'article L 232-2 du Code de l'énergie et avec l'accord de l'acquéreur notifié au notaire rédacteur, l'audit énergétique, les informations nécessaires à l'identification du bien, ainsi que le nom et l'adresse de l'acquéreur devront être transférés, par le notaire, au guichet compétent (celui dans le ressort duquel se trouve le bien), par tous moyens, dans le délai d'un mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

L'ACQUEREUR, connaissance prise des dispositions rappelées dans l'audit énergétique ainsi que des dispositions ci-dessus rapportées de l'article L 232-2 du Code de l'énergie, dispense le notaire de transmettre l'audit énergétique et les informations ci-dessus au guichet compétent.

#### **ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES**

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

En application de l'article L. 126-24 du Code précité, un état relatif à la présence de termites datant de moins de six mois établi par SOLUTION DIAGNOSTIC, le 30 août 2023, est ci-annexé.

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

#### **ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE MERULE**

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

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

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

CA    VD    JD    ✓

## INFORMATIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS SOUMIS A DES NORMES SPECIFIQUES

### DETECTEURS DE FUMEE NORMALISES

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

Le VENDEUR déclare que le BIEN est actuellement équipé d'un détecteur de fumée dont il ignore s'il sera conforme à la norme définie par l'article R 142-2 du Code de la construction et de l'habitation.

L'ACQUEREUR déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque et reconnaît avoir été averti par le notaire rédacteur des présentes que l'obligation d'équipement de l'habitation incombe au propriétaire du logement en vertu des textes précités.

### SITUATION ENVIRONNEMENTALE

#### CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- la base de données ERRIAL ;
- la base des installations classées soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement du ministère de la transition écologique et solidaire.

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

#### AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

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

### MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DU COMPROMIS

#### DELAI ET CONDITIONS DE REALISATION

Les présentes seront régularisées par les parties aux termes d'un acte de vente à recevoir par Maître Françoise DARRE notaire rédacteur des présentes, choisi d'un commun accord par les parties.

La signature de cet acte de vente ne pourra avoir lieu, que si le notaire susnommé est détenteur en sa comptabilité, soit du montant total du prix de vente en cas de paiement comptant, soit de la partie du prix de vente stipulée payable comptant en cas de paiement à terme, ainsi que des frais d'acquisition et de prise de garantie éventuelle par virement.

**Cet acte devra être régularisé au plus tard le 28 février 2024.**

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

CA    VD    TJ    ✓

changements d'usage des sols (travaux, aménagements changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

#### **Concernant le radon :**

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

#### **Information concernant les sinistres**

En outre, le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, ledit BIEN n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, miniers ou technologiques, ce qui est confirmé par l'état des risques ci-annexé.

#### **Aléa retrait gonflement d'argile**

Le VENDEUR déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le préfet du département, le BIEN objet des présentes est concerné par la cartographie de l'aléa-retrait gonflement des argiles dans le département de Hautes-Pyrénées établie par le Ministère concerné et la direction départementale des territoires de Hautes-Pyrénées.

Il résulte de cette cartographie dont une copie est ci-annexée que le BIEN est situé en zone d'aléa *moyen 2*.

#### **ETAT RELATIF AUX INSTALLATIONS D'ASSAINISSEMENT**

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

Le VENDEUR déclare qu'il ne peut justifier d'aucune vérification de ce raccordement par les services compétents.

L'ACQUEREUR, pleinement informé de cette situation et de ses conséquences, déclare toutefois vouloir faire son affaire personnelle, sans recours contre le VENDEUR.

Le VENDEUR déclare également que le bien vendu est relié directement au réseau public d'assainissement sans passer par l'intermédiaire d'un système particulier.

#### **ETAT RELATIF AUX NUISANCES SONORES AERIENNES**

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

#### **NOUVEAUX DIAGNOSTICS ENTRE L'AVANT CONTRAT ET LA VENTE**

Si, entre le présent avant contrat et la vente définitive, de nouvelles réglementations protégeant l'ACQUEREUR entrent en vigueur, Le VENDEUR s'engage à ses frais, à lui procurer, les états, constats ou bien encore diagnostics nécessaires, au plus tard le jour de la vente.

CA VD JD Vq

Dépôts et Consignation.

### **CLAUSE PENALE**

Si l'une des parties ne veut ou ne peut réitérer le présent acte par acte authentique, bien que les conditions suspensives soient réalisées, elle sera redevable envers l'autre, d'une indemnité d'ores et déjà fixée à titre de clause pénale à la somme de QUINZE MILLE EUROS (15 000,00 €).

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

Observation étant ici faite qu'aux termes du second alinéa de l'article 1231-5 du Code civil ci-après littéralement rapportés : « *Le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la peine qui a été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire.* »

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

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

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

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

### **SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU CONTRAT**

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

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

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

### **DECES-DISSOLUTION**

En cas de décès ou d'incapacité du VENDEUR, ou de l'un d'entre eux s'ils sont plusieurs, les héritiers ou ayants droit et le survivant d'eux seront tenus d'exécuter la présente convention.

Toutefois, en pareil cas, l'ACQUEREUR aura la faculté de se désister unilatéralement des présentes dans le délai de trente jours du moment où il a eu connaissance du décès. En ce cas, le dépôt de garantie lui sera restitué intégralement, après prélèvement des éventuels frais et débours résultant des

CA

UD

SD

SI

compromis serait prorogée de quinze jours après la réception par ce dernier de la dernière des pièces nécessaires à la passation de l'acte

## **DEPOT DE GARANTIE**

### **MONTANT**

A titre de dépôt de garantie, L'ACQUEREUR s'engage à verser, la somme de **SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (7 500,00 €)**, au plus tard dans un délai de dix (10) jours à peine de nullité des présentes sans indemnité de part ni d'autre ; ce versement sera nécessairement effectué par virement bancaire à la comptabilité de l'étude de Maîtres CAZEILS DARRE et JARENO dont le RIB figure ci-après.

### **RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE**

#### **IDENTIFIANT NATIONAL DE COMPTE BANCAIRE**

Code banque	Code guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000145547C	72

#### **IDENTIFIANT INTERNATIONAL DE COMPTE BANCAIRE**

IBAN (International Bank Account Number)	BIC (Bank Identifier Code)
FR18 4003 1000 0100 0014 5547 C72	CDCGFRPP

#### **DOMICILIATION**

TRESORERIE GENERALE  
TARBES

#### **TITULAIRE DU COMPTE**

SELARL CAZEILS DARRE et JARENO  
2, Rue Anselme Lacadé  
Place Capdevielle  
65100 Lourdes

## **CONVENTION ENTRE LES PARTIES**

Cette somme sera remise au notaire chargé d'établir l'acte de vente, qui la détiendra pour le compte de l'Acquéreur.

Cette somme viendra en compte sur le prix et les frais lors de la réalisation de l'acte authentique, si elle a lieu.

Si l'Acquéreur ne pouvait pas ou ne voulait pas passer l'acte de régularisation des présentes, et que le dépôt au rang des minutes du Notaire n'ait pas été demandé par l'autre partie, la somme versée serait acquise au Vendeur à titre de dommages-intérêts.

Cette somme sera restituée à l'Acquéreur si l'une quelconque des conditions suspensives stipulées plus loin n'est pas réalisée au jour fixé pour la régularisation de la vente.

Toutefois, le notaire détenteur de la somme versée ne pourra pas, en aucun cas, être juge ou arbitre d'un éventuel litige entre le Vendeur et l'Acquéreur. En conséquence, il ne devra se dessaisir de cette somme en faveur de l'une des deux parties qu'avec l'accord écrit de l'autre.

A défaut d'obtention de cet accord dans le mois suivant la fin du délai fixé pour la régularisation de la vente, il pourra déposer la somme versée à la Caisse des

CA UD [Signature] [Signature]

Les parties souhaitant expressément que le présent contrat ne puisse être remis en cause quel que soit le ou les évènements qui pourrai(en)t intervenir et rendre son exécution excessivement onéreuse, déclarent expressément en assumer le risque et en conséquence, dans une telle circonstance, renoncer au bénéfice des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

### **MEDIATION**

Les parties sont informées qu'en cas de litige pouvant résulter soit du contenu du présent acte soit même de sa validité, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur.

En conséquence, elles s'engagent d'ores et déjà, à rechercher une solution amiable en cas de différend et à soumettre celui-ci à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://mediation.notaires.fr>.

### **DEVOIR D'INFORMATION**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **RETRACTATION DE L'ACQUEREUR**

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'ACQUEREUR, non professionnel de l'immobilier, pourra se rétracter à son seul gré, et sans avoir à fournir de justification, dans un

CA

MD

JD

✓  
1

présentes et de leurs suites, ainsi qu'il est dit ci-après.

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

### **FRAIS**

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

A titre de provision sur frais, l'ACQUEREUR verse ce jour en la comptabilité du notaire rédacteur des présentes, une somme de TROIS CENTS EUROS (300,00 €) en ce compris les honoraires de Maître Françoise DARRE, notaire à LOURDES, étant intervenue dans la rédaction du présent compromis de vente.

### **COUT DE L'OPERATION CONVENTION D'HONORAIRES**

Les parties reconnaissent que le notaire rédacteur est intervenu personnellement dans le cadre de la présente opération pour la rédaction du présent avant contrat.

Compte tenu de cela, il a été conclu entre le notaire rédacteur des présentes et les parties aux présentes une convention d'honoraires dans les termes de l'article L 444-1 du Code de commerce et article Annexe 4-9 4° du même code, dont une copie est demeurée ci-annexée.

De cette convention il résulte que la rémunération d'un montant de CENT QUATRE-VINGTS EUROS (180,00 €) T.T.C soit un montant de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €) H.T convenue pour la mise au point du présent avant-contrat, dans ses dispositions particulières, sera à la charge de l'ACQUEREUR, qui s'y oblige.

### **RENONCIATION A LA REVISION DU CONTRAT POUR IMPREVISION**

Les parties reconnaissent être informées des dispositions de l'article 1195 du Code civil qui dispose :

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

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

CA UD JD ✓



au service de la publicité foncière, dans l'attente d'une éventuelle décision judiciaire.

Cependant, cet avant-contrat pourra tout de même être enregistré volontairement par les parties afin d'obtenir date certaine en vertu de l'article 1377 du code civil).

### **CONNAISSANCE DES ANNEXES**

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

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

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, ...),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

CA      VD      J      S

délai de DIX (10) jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée notifiant les présentes.

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

Les parties mandatent expressément Maître Françoise DARRE à l'effet d'effectuer cette notification.

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

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

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

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

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège respectif, à l'exception de la faculté de rétractation de l'ACQUEREUR

### **DISPOSITIONS FINALES**

#### **DISPENSE D'ENREGISTREMENT**

La présente convention ne sera pas enregistrée, sauf demande expresse des parties.

Cet enregistrement sera alors fait aux frais de la partie qui aura sollicité la formalité.

#### **AVERTISSEMENT SUR LE CARACTERE SOUS SIGNATURE PRIVEE DU PRESENT ACTE**

Le notaire rédacteur des présentes rappelle aux parties que le présent avant-contrat ne revêt pas de caractère authentique et ne présente donc aucune des caractéristiques de ce dernier. (Date certaine, force probante et force exécutoire.)

De ce fait il ne pourra, en l'état, être publié au service de la publicité foncière dans l'hypothèse où l'une ou l'autre des parties ne voudrait ou ne pourrait plus régulariser l'acte définitif de vente.

La défaillance de l'une ou l'autre des parties devra alors être constatée par un procès-verbal authentique auquel sera annexé le présent acte, avant d'être publié

CA      UD      JD      SI

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

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

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

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'elles ont été informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Conformément aux dispositions du 1er alinéa de l'article 1375 du Code civil, les parties sont convenues de remettre au notaire rédacteur des présentes, constitué tiers dépositaire, l'unique exemplaire du présent acte.

Fait à LOURDES,  
Le 13 décembre 2023  
Et le

Il est approuvé :  
Lettres nulles : néant  
Blancs barrés : néant  
Lignes entières rayées nulles : néant  
Chiffres nuls : néant  
Mots nuls : néant  
Renvois : néant

CA VD JJ  
✓

**Etabli sur 27 pages.**



Département :  
HAUTES PYRENEES

Commune :  
TARBES

Section : BM  
Feuille : 000 BM 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 20/11/2023  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
TARBES  
1, boulevard du Maréchal Juin BP 693  
65000  
65000 TARBES  
tél. 05-62-44-40-40 -fax  
sdif.hautes-  
pyrenees@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



