

réf : A 2024 01693 / LGA/ES

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE**

**Le ---**

Maître Laurence GENESTAL-ARRESTIER, notaire associée membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "Laurence GENESTAL-ARRESTIER", titulaire d'un office notarial à L'ISLE EN DODON (31230), identifiée sous le numéro CRPCEN 31080, soussignée,

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

**PROMESSE UNILATERALE DE VENTE D'IMMEUBLE**

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**1) Promettants**

Monsieur CHOUTKA Antonin Oldrich Ladislau, Retraité, et Madame DESERT Violette Marcelle, Retraitée, demeurant ensemble à NENIGAN (31350), 177 route d'Aurignac , Moulin de la Peyrotte.

Nés, savoir :

Monsieur à PARIS 14ème arrondissement (75014), le 11 mai 1936.

Madame à DIEGO SUAREZ (MADAGASCAR), le 25 février 1944.

Monsieur et Madame CHOUTKA mariés à la Mairie de FONTENAY SOUS BOIS (94120), le 28 novembre 1970, sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Guy MENNENSON, Notaire à VINCENNES (94300), le 24 Novembre 1970, sans modification depuis.

Tous deux de nationalité française.

Résidents français au sens de la réglementation fiscale.

Mademoiselle CHOUTKA Chrystelle Marie Antoinette, Ingénieur agronome, demeurant à 5140 LIGNY (BELGIQUE), Moulin de la Peyrotte, , 25 rue de Fleurus , .

Née à ABIDJAN (COTE D'IVOIRE), le 19 juillet 1972.

Célibataire.

N'étant pas engagée dans les liens d'un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

N'ayant pas la qualité de résident français au sens de la réglementation fiscale.

Mademoiselle CHOUTKA Hélène Marie Christine, agent d'accueil,  
demeurant à VENCE (06140), 147 boulevard Emmanuel Maurel.

Née à AGADIR (MAROC), le 01 octobre 1963.

Célibataire.

N'étant pas engagée dans les liens d'un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente française au sens de la réglementation fiscale.

Mademoiselle CHOUTKA Carole Marie Louise, chef de réception,  
demeurant à 07300 MANACOR - MAJORQUE (ESPAGNE), Calle Moliners 16.

Née à FONTENAY SOUS BOIS (94120), le 17 janvier 1974.

Célibataire.

N'étant pas engagée dans les liens d'un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

N'ayant pas la qualité de résident français au sens de la réglementation  
fiscale.

**Ci-après dénommés, ensemble, "LE PROMETTANT"**

Et soumis solidairement entre eux à toutes les  
obligations leur incombant en vertu du présent acte.

D'UNE PART

## **2) Bénéficiaires**

Monsieur STOCK Fabrice Xavier Juan-Carlo, ---, et Madame JASPARD  
Carine Fabienne, ---, demeurant ensemble à 2681 MONSTER (PAYS-BAS),  
Terborch 8.

Nés, savoir :

Monsieur à DURBAN (AFRIQUE DU SUD), le 13 août 1966.

Madame à NIMES (30000), le 27 avril 1972.

Monsieur et Madame STOCK mariés à la Mairie de PROVINCE DUCAP  
(AFRIQUE DU SUD), le 16 septembre 1994, sous le régime assimilable en France  
au régime de la communauté universelle de tous biens présents et à venir, sans  
modification depuis.

Tous deux de nationalité française.

N'ayant pas la qualité de résident français au sens de la réglementation  
fiscale.

**Ci-après dénommés, ensemble, "LE BENEFICIAIRE"**

Et soumis solidairement entre eux à toutes les  
obligations leur incombant en vertu du présent acte.

D'AUTRE PART

Les bénéficiaires déclarent vouloir faire cette acquisition au nom et pour le  
compte de la communauté.

## **PRESENCE - REPRESENTATION**

En ce qui concerne le promettant :

- Monsieur Antonin CHOUTKA et Madame Violette DESERT sont présents.
- Mademoiselle Chrystelle CHOUTKA est présente.
- Mademoiselle Hélène CHOUTKA est présente.
- Mademoiselle Carole CHOUTKA est présente.

En ce qui concerne le bénéficiaire :

- Monsieur Fabrice STOCK et Madame Carine JASPARD sont présents.

## FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

### ETAT - CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

### OBJET DU CONTRAT

Le PROMETTANT, conformément aux dispositions de l'article 1124 du Code civil, confère au BENEFICIAIRE, qui accepte, mais sans prendre l'engagement d'acheter, la faculté d'acquérir, si bon lui semble, la pleine propriété de l'immeuble ci-après désigné.

Il est ici précisé que le PROMETTANT a, quant à lui, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BENEFICIAIRE si ce dernier lève l'option aux conditions ci-après définies.

### DESIGNATION

NENIGAN (Haute-Garonne)

Un corps de biens immeubles à usage d'habitation situé à NENIGAN (31350), 177 route d'Aurignac, lieudit La Peyrotte, composé d'une maison de cinq pièces principales avec ses dépendances, canal d'amenée et de fuite, terres contigües.

Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	A	0302	LA PEYROTTE	13 a 97 ca
	A	0304	LA PEYROTTE	54 a 50 ca
	A	0305	LA PEYROTTE	03 a 55 ca

	A	0307	LA PEYROTTE	08 a 45 ca
	A	0308	PEYRES	03 a 60 ca
	A	0383	LAS PLANES	21 ca
	A	0384	LAS PLANES	03 a 07 ca
	A	0387	LAS PLANES	08 a 25 ca
	A	0388	LA PEYROTTE	16 a 56 ca
	A	0390	LAS PLANES	06 a 56 ca
Contenance totale				01 ha 18 a 72 ca

Usage - Le BENEFICIAIRE déclare destiner les biens acquis à usage d'habitation, et, en conséquence, avoir connaissance des dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation offrant un délai de rétractation de dix jours à l'acquéreur non professionnel d'un immeuble à usage d'habitation.

**SAINT FERREOL DE COMMINGES (Haute-Garonne)**

\_\_\_\_\_

Des dépendances situés à SAINT FERREOL DE COMMINGES (31350),  
lieudit **Devant le moulin**, .

Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	A	0013	DEVANT LE MOULIN	13 a 50 ca
Contenance totale				13 a 50 ca

Effet relatif - 1°) Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître TAXIL, notaire à L'ISLE EN DODON, le 4 décembre 1982, publié au service de la publicité foncière de SAINT-GAUDENS, le 21 décembre 1982 volume 4246 numéro 38.

2°) Donation aux termes d'un acte reçu par Maître SEILHAN, notaire à L'ISLE EN DODON, le 25 décembre 1994, publié au service de la publicité foncière de SAINT-GAUDENS, le 16 juillet 1996 volume 1996 P numéro 3098.

3°) Acte complémentaire aux termes d'un acte reçu par Maître CATHARY, notaire à L'ISLE EN DODON, le 21 juin 1996, publié au service de la publicité foncière de SAINT-GAUDENS, le 16 juillet 1996 volume 1996 P numéro 3099.

Plan - L'immeuble n'a pas donné lieu à l'établissement d'un plan par un géomètre-expert, mais il figure **sous teinte jaune** sur une copie du plan cadastral demeurée ci-annexée.

Il est toutefois précisé qu'un plan cadastral est un document administratif utilisé pour recenser et identifier les immeubles en vue de l'établissement des bases des impôts locaux. Sa finalité étant essentiellement fiscale, il n'a pas vocation à garantir un droit de propriété.

**Le plan annexé à l'acte de propriété matérialisant le canal en teinte rouge demeure également annexé.**

Biens mobiliers

Les parties déclarent qu'aucun meuble meublant ou objet mobilier n'est vendu avec les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés.

Quotité des droits concernés - L'immeuble vendu appartient au PROMETTANT, savoir :

- A Monsieur Antonin CHOUTKA et Madame Violette DESERT : à concurrence de l'usufruit.
- A Mademoiselle Chrystelle CHOUTKA, A Mademoiselle Hélène CHOUTKA, A Mademoiselle Carole CHOUTKA : à concurrence de la nue-propriété.

Visite des lieux - Le BENEFICIAIRE déclare avoir visité les lieux à sa convenance et dispense le PROMETTANT d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

### INTERVENTIONS

Donateurs - Monsieur Antonin CHOUTKA et Madame Violette DESERT, en leur qualité de donateurs de l'immeuble aux termes d'un acte susmentionné, déclarent consentir à la présente promesse, en application de l'article 924-4 alinéa 2 du Code civil, de manière à préserver le BENEFICIAIRE, et tous tiers détenteurs postérieurs, de toute action en réduction ou en revendication de l'immeuble objet de la présente promesse.

Au surplus, Monsieur Antonin CHOUTKA et Madame Violette DESERT déclarent renoncer purement et simplement et définitivement, en ce qui concerne l'immeuble objet de la présente promesse, à l'interdiction d'aliéner et au droit de retour stipulés dans l'acte de donation sus-énoncé, ainsi qu'à l'action révocatoire dont ils pourraient se prévaloir, tant en vertu de la loi qu'en vertu des stipulations expresses de cet acte en cas d'inexécution des charges et conditions de ladite donation.

### DUREE ET MODE DE REALISATION DE LA PROMESSE

La réalisation de la présente promesse pourra être demandée par le BENEFICIAIRE **jusqu'au 30 août 2024 à 18.00 h inclusivement** auprès du Notaire en charge de la réitération des présentes par acte authentique. A cet effet, le PROMETTANT donne d'ores et déjà tous pouvoirs audit Notaire à l'effet de constater la levée de l'option et sa validité.

Si à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte authentique de vente n'étaient pas encore obtenus par le notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé jusqu'à la réception de l'ensemble des pièces nécessaires.

Passé ce délai sans que le notaire chargé de dresser l'acte ait reçu, de la part du BENEFICIAIRE, la déclaration d'intention d'acquérir l'immeuble ci-dessus désigné, la présente promesse sera considérée comme caduque, sans que le PROMETTANT ait besoin de faire aucune mise en demeure, ni de remplir aucune formalité judiciaire, sauf prorogation automatique prévue le cas échéant aux

présentes, ou prorogation expresse ou tacite des parties, conformément à l'article 1213 du Code civil.

Le BENEFCIAIRE pourra lever l'option soit par exploit d'huissier, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par écrit remis contre récépissé. En cas d'envoi par lettre recommandée avec accusé de réception, la date de levée d'option sera celle de la première présentation dudit courrier. En cas de remise contre récépissé, l'écrit contenant la levée d'option devra être remis au notaire et lui parvenir au plus tard le jour d'expiration du délai.

Pour être valable, la levée de l'option devra être accompagnée de la consignation par le BENEFCIAIRE entre les mains du notaire chargé de dresser l'acte d'une somme suffisante pour, avec le montant de l'indemnité d'immobilisation et le montant des prêts, le cas échéant, assurer le paiement total du prix et des frais de l'opération, indiquée par ledit notaire, au moyen d'un virement bancaire exclusivement.

En cas d'absence de levée d'option respectant le formalisme imposé, mais de régularisation de l'acte authentique de vente par l'ensemble des parties, l'option sera considérée comme valablement réalisée.

A défaut de cette consignation ou de la régularisation de l'acte authentique de vente, l'option sera considérée comme non levée par le BENEFCIAIRE.

### **REALISATION**

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu, d'un commun accord entre les parties, par le notaire soussigné, dans le délai maximum d'un mois à compter de la levée de l'option, sous réserve de l'obtention de tous les documents nécessaires à la rédaction de l'acte.

Il est ici précisé qu'aux termes de l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme, le titulaire du droit de préemption urbain peut présenter au vendeur une demande de visite du bien, ou une demande de communication de documents.

Dans ce cas précis, les parties conviennent expressément que le délai pour la réitération de l'acte authentique pourra être prolongé du délai nécessaire à la purge dudit droit de préemption, sans pouvoir toutefois dépasser le délai d'un mois supplémentaire.

En cas de demande de communication de documents, le promettant adressera au bénéficiaire du droit de préemption lesdits documents dans un délai de 5 jours ouvrés à compter de la réception de la demande de communication ou dans un délai de 5 jours ouvrés à compter de l'obtention des documents dont il ne serait pas en possession, et au plus tard dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande de communication de documents.

En cas de demande de visite comme en cas de demande de communication de documents, le promettant s'oblige à informer sans délai le bénéficiaire, et à lui transmettre la copie de toutes pièces reçues ou transmises par le promettant.

### **REVOCATION DE LA PROMESSE**

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article

1124 alinéa 2 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes duquel la révocation de la promesse par le PROMETTANT pendant le temps laissé au BENEFICIAIRE pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis.

### **PRIX DE LA VENTE EVENTUELLE**

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **TROIS CENT SEIZE MILLE EUROS (316.000,00 €)**.

Frais d'acquisition en sus, non compris les frais de prêt, s'élevant approximativement à la somme de **VINGT-TROIS MILLE HUIT CENTS EUROS (23.800,00 €)**.

Ce prix sera payable comptant le jour de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

Moyen de paiement - En vertu des dispositions de l'article L.112-6-1 du Code monétaire et financier, le notaire est tenu d'exiger que le paiement du prix de vente soit réalisé par virement bancaire à l'exclusion de tout autre moyen de paiement.

### **REMUNERATION DU MANDATAIRE A LA CHARGE DU PROMETTANT**

Les parties reconnaissent :

1 - Que les présentes ont été négociées par l'agence "ABAFIM", en vertu du mandat qu'il lui a donné le 21 janvier 2024, sous le numéro 26147.

2- Que la mission qui lui a été confiée par ce mandat se trouve terminée par la signature des présentes ;

3- Qu'en conformité de ce mandat, il lui est accordé par son mandant, à titre irréductible, la somme, TVA incluse, de 28.000€, à titre de rémunération.

Cette rémunération ne deviendra exigible qu'au jour de la signature de l'acte authentique de vente et sera prélevée sur les fonds versés par le BENEFICIAIRE.

### **CONDITIONS DE LA VENTE**

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, en outre, aux conditions suivantes, que le BENEFICIAIRE sera tenu d'exécuter :

Propriété - Jouissance - Le transfert de propriété de l'immeuble aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente ;

L'entrée en jouissance s'effectuera le même jour par la prise de possession réelle, le PROMETTANT s'obligeant, pour cette date, à rendre l'immeuble libre de toute location et occupation ainsi que de tout encombrants ou objets mobiliers quelconques pouvant se trouver tant dans les locaux principaux qu'accessoires ;

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

Etat de l'immeuble - Le BENEFICIAIRE prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le PROMETTANT pour quelque cause que ce soit, notamment son bon ou mauvais état ou encore ses

vices cachés.

De même il devra faire son affaire personnelle des différences de contenance, excéderaient-elles même un vingtième.

Travaux de construction - Bien que la construction de l'immeuble soit achevée depuis plus de dix ans, divers travaux ont été effectués depuis moins de dix ans, savoir :

- **Installation des panneaux photovoltaïques suivant facture de THERMONEO en date du 24 juin 2022 dont copie demeure annexée. A cet effet un arrêté de non-opposition à une déclaration en date du 23 mars 2022 numéro DP 031 397 22 P0001 demeure annexée.**
- **Consolidation du seuil et mise en place de décharge suivant facture en date du 20 novembre 2023 dont copie demeure annexée.**
- **Remplacement baie vitrée. Une attestation de réception de chantier demeure annexée mais le PROMETTANT s'engage à fournir pour la signature de l'acte définitif de vente la facture.**

Le promettant a également effectué les travaux et entretiens suivants ne rentrant pas dans le cadre de cette garantie :

- Adoucisseur d'eau suivant facture ATLANTIC HABITAT en date du 2 avril 2014.
- Nettoyage toiture suivant facture ATLANTIC HABITAT en date du 25 septembre 2015.
- Remplacement chauffe-eau et installation réducteur de pression suivant facture LAGLEYZE du 24 novembre 2020.
- Travaux de peinture divers suivant facture du 25/06/2015.

**Également, le PROMETTANT déclare rénover actuellement le débord de toit selon devis joint dont la facture sera fournie à la signature de l'acte définitif de vente.**

A cet égard, le PROMETTANT déclare qu'aucune assurance contre les dommages pouvant survenir à l'immeuble du fait des travaux de construction sus-énoncés n'a été souscrite.

Cette assurance garantit pendant un délai de dix ans à compter de l'achèvement des travaux, et ce, en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil (désordres sur le gros œuvre).

En raison de la non-souscription de cette assurance, le BENEFICIAIRE déclare avoir parfaite connaissance qu'il ne pourra donc bénéficier des garanties de ladite assurance dommages-ouvrages et vouloir en faire son affaire personnelle, parfaitement averti qu'en cas de dommages relatifs aux travaux de construction de moins de dix ans, il devra agir contre le PROMETTANT, ou contre l'entreprise ayant réalisé les travaux ou son assureur, et faire les frais du procès.

De son côté, le PROMETTANT reconnaît avoir également été informé par le notaire soussigné qu'en l'absence de souscription d'une assurance dommages-ouvrages, le BENEFICIAIRE pourra se retourner contre lui en sa qualité de maître

d'ouvrage.

A titre d'information complémentaire, un extrait de l'article L.242-1 du Code des assurances est ci-après reproduit :

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

Vices cachés - Indépendamment des vices de construction relevant des garanties et responsabilités régies par les articles 1792 et suivants du Code civil, le PROMETTANT ne sera pas tenu à la garantie des vices apparents ou cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments, à l'exception de ce qui peut être dit ci-après sous le titre "Environnement - Santé publique".

A cet égard, il est ici précisé que cette exonération de la garantie des vices cachés ne peut s'appliquer aux défauts de la chose vendue dont le PROMETTANT a déjà connaissance.

L'attention du PROMETTANT est également attirée sur le fait qu'aux termes d'une jurisprudence récente de la cour de cassation, le vendeur ayant réalisé lui-même des travaux pourrait être assimilé à un professionnel présumé connaître les vices des constructions qu'il a lui-même réalisées.

**Assurance responsabilité concernant ces travaux - Le PROMETTANT déclare ignorer si une assurance responsabilité a été souscrite concernant ces travaux et s'engage à en faire la demande. La justification de ces assurances n'étant pas essentielle à la vente.**

**Le BENEFICIAIRE déclare être parfaitement informé qu'à défaut de telle assurance, il n'aura qu'un recours contre le PROMETTANT et devra faire son affaire personnelle de toute éventuelle insolvabilité.**

Nuisances - Sous réserve des dispositions d'ordre public, le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle, sans recours contre le PROMETTANT, de toutes nuisances d'environnement (risques de pollution, risques technologiques ou agricoles, etc.) pouvant affecter l'immeuble vendu.

Raccordements aux réseaux - L'attention du BENEFICIAIRE a été attirée sur le fait que, faute de convention contraire dans le présent acte, ni le raccordement des installations qui seraient présentes dans les biens vendus aux divers réseaux publics ou privés (d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de télévision ou autres), ni la conformité aux normes actuellement en vigueur des raccordements éventuellement existants, ne lui sont garantis par le PROMETTANT. Tous travaux qui deviendraient nécessaires au titre de l'un quelconque de ces points seraient donc à sa charge exclusive sans recours contre ledit PROMETTANT.

Servitudes - Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant ledit immeuble, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le PROMETTANT.

A cet égard, le PROMETTANT déclare que ledit immeuble n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme ;

Impôts et Taxes - Le BENEFICIAIRE acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous impôts et contributions auxquels les biens objet des présentes sont ou pourront être assujettis.

En ce qui concerne la taxe d'habitation, elle sera acquittée en totalité par l'occupant au premier janvier.

Concernant la taxe foncière et celle d'enlèvement des ordures ménagères, il est convenu qu'elles seront réparties entre le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE, au prorata de leur temps respectif de jouissance.

Les parties conviennent que le BENEFICIAIRE remboursera, le jour de la signature de l'acte de vente au PROMETTANT, à titre forfaitaire et définitif, le prorata de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, en prenant pour base de calcul le dernier rôle émis.

Toutefois, cette répartition n'étant pas prise en compte par l'administration fiscale, celle-ci adressera au PROMETTANT, qui sera seul responsable du paiement, la taxe foncière et celle d'enlèvement des ordures ménagères.

**Il est ici précisé que la taxe foncière 2023 s'élève à SIX CENT CINQUANTE-HUIT EUROS (658,00 €).**

Contrats d'abonnements - Assurances - Le BENEFICIAIRE continuera, à compter de l'entrée en jouissance, tous contrats d'abonnement pour la distribution de l'eau, du gaz et de l'électricité ;

A ce sujet, le BENEFICIAIRE déclare avoir reçu du PROMETTANT toutes informations sur le contrat de distribution d'électricité. Le PROMETTANT s'interdit de changer de fournisseur jusqu'à la signature de l'acte de vente.

Il est rappelé qu'en vertu de l'article L.121-10 du Code des assurances, en cas d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit du BENEFICIAIRE, sauf la faculté de résilier le contrat d'assurance.

Le BENEFICIAIRE donne mandat au PROMETTANT, qui accepte, de résilier le contrat d'assurance-incendie à compter du jour de la signature de l'acte authentique.

Provision sur frais - A titre de provision sur frais, le BENEFICIAIRE verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de cinq cents euros (500,00 eur).

Cette somme est destinée:

- Au paiement des droits d'enregistrements de la promesse de vente, soit 125€,

- Au règlement des honoraires de 150 € hors taxes (soit 180 € TTC) fixés d'un commun accord entre les parties et perçus pour la rédaction de la promesse de vente, les démarches et la réunion des éléments et pièces nécessaires à son

établissement,

- Le surplus devant servir aux demandes de pièces nécessaires à la préparation du dossier de vente.

Le BENEFCIAIRE autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur le reliquat tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondances, demandes de pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Etant convenu qu'en cas de réalisation de la vente, le solde viendra en compte sur les frais lors de la signature de l'acte authentique, et qu'en cas de non réalisation de la vente, il restera acquis à l'office notarial en rémunération de la consultation donnée par la SCP GENESTAL.

Honoraires - En rémunération des honoraires dus au titre de la rédaction des présentes et conformément à l'article L.444-1 du Code de commerce et à l'article annexe 4-9. - I. 4° du décret n° 2016-230 du 26 février 2016 relatif aux tarifs de certains professionnels du droit et au fonds interprofessionnel de l'accès au droit et à la justice il a été conclu entre le notaire rédacteur et le BENEFCIAIRE une convention d'honoraires. A ce titre le BENEFCIAIRE a versé en la comptabilité du notaire rédacteur la somme de **CENT QUATRE-VINGTS EUROS (180,00 €)**.

### **PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE**

Dossier de diagnostic technique - Conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique de l'immeuble comprenant l'intégralité des documents mentionnés dans le présent chapitre intitulé "Protection de l'environnement et santé publique" est demeuré ci-annexé.

En application des dispositions de l'article R.271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis au PROMETTANT l'attestation sur l'honneur certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L.271-6 du Code susvisé, dont l'original demeurera également ci-annexé.

**Il est ici précisé que les expertises ci-après mentionnés portent sur l'entière propriété située sur deux communes.**

Information générale sur les documents constituant le dossier de diagnostic technique - En vue d'informer parfaitement les parties, il est ici précisé que le dossier de diagnostic technique peut comprendre, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, jusqu'à onze documents. Toutefois, chacun de ces documents ne doit figurer dans ledit dossier que si sa réglementation propre le nécessite.

<b>Document constituant le dossier de diagnostic technique</b>	<b>Immeuble concerné</b>	<b>Objet du contrôle</b>	<b>Durée de validité</b>
--	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Constat de risque d'exposition au <b>plomb</b>	Immeuble à usage d'habitation construit avant le 1 <sup>er</sup> janvier 1949	Présence de peinture ou autres revêtements comportant du plomb	Illimitée ou 1 an si constat positif
Etat <b>amiante</b>	Immeuble (permis de construire antérieur au 1 <sup>er</sup> juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, faux-plafonds, canalisations	Illimitée (diagnostic négatif)
Etat du bâtiment relatif à la présence de <b>termites</b>	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Etat de l'installation intérieure de <b>gaz</b>	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Etat des <b>risques et pollutions</b>	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Diagnostic de Performance énergétique ( <b>D.P.E</b> )	Immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans (*)
Etat de l'installation Intérieure d' <b>électricité</b>	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Etat de l'installation d' <b>assainissement</b> non collectif	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau collectif d'égout	Entrée en vigueur au 1 <sup>er</sup> janvier 2011	3 ans
Information sur la présence d'un risque de <b>mérule</b>	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti	6 mois
Zone de bruit	Lorsque le bien est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aéroports prévu à l'article L. 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	6 mois
Certificat de conformité du chauffage au bois	Lorsque le bien est situé dans une commune définie à l'article L.222-4 du Code de l'environnement	Immeuble équipé d'un appareil de chauffage au bois	3 ans

(\*) Lorsque les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 1<sup>er</sup> juillet 2021, leur durée de validité est fixée dans les limites suivantes :

a) Les diagnostics réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;

b) Les diagnostics réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.

Lutte contre le saturnisme - L'immeuble entre dans le champ d'application de l'article L.1334-6 du Code de la santé publique imposant la production d'un constat

de risque d'exposition au plomb lors de la vente d'un immeuble à usage d'habitation, comme ayant été construit avant le 1er janvier 1949. Conformément à ces dispositions, un constat de risque d'exposition au plomb établi le **26 février 2024** par la société **AGENDA DIAGNOSTICS** sise à **MONTREJEAU**, contrôleur technique agréé au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation ou technicien de la construction qualifié, est demeuré ci-annexé.

**Ce constat établit l'absence de risque d'exposition au plomb dans l'immeuble.** En conséquence le PROMETTANT ne sera tenu à aucune garantie à l'égard du BENEFICIAIRE, qui l'accepte expressément, à raison des vices cachés ou non qui pourraient affecter l'immeuble, du fait de la présence éventuelle de plomb dans celui-ci.

Réglementation sur l'amiante - L'immeuble entre dans le champ d'application des articles L.1334-13 et R.1334-14 I du Code de la santé publique, comme ayant été bâti en vertu d'un permis de construire délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

A titre d'information, il est ici rappelé que l'usage de l'amiante a été totalement interdit en 1997. Toutefois, il est toujours présent dans de très nombreux bâtiments construits avant cette date et les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure anormale ou lors d'interventions dégradant le matériau (perçage, ponçage, découpe, friction...).

Conformément aux dispositions de l'article R.1334-15 du Code de la santé publique, le PROMETTANT a produit un état précisant la présence ou l'absence de matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 dudit code, lequel état est demeuré ci-annexé.

**De cet état, il résulte la présence de matériaux et produits contenant de l'amiante mais uniquement de la liste B.**

Cet état a été établi le **15 février 2024**, par la société **AGENDA DIAGNOSTICS** susnommée, contrôleur technique ou technicien de la construction répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Le BENEFICIAIRE déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation, sans aucun recours contre le PROMETTANT à ce sujet.

En outre, le BENEFICIAIRE déclare être informé qu'en vertu des dispositions de l'article R.1334-19 du Code de la santé publique, les propriétaires d'immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997 sont tenus, préalablement à la démolition de l'immeuble, d'effectuer un repérage des matériaux et produits de la liste C contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 susvisée et de transmettre les résultats de ce repérage à toute personne physique ou morale appelée à concevoir ou à réaliser les travaux. En cas de nécessité de procéder au transport et à l'élimination de déchets dangereux, il y a lieu de respecter les prescriptions de l'article L.541-1 du Code de l'environnement. L'ensemble de ces obligations est sanctionné par les dispositions de l'article L.1337-4 du Code de la santé publique.

Termites - L'immeuble est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L.131-3 du Code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites ou autres

insectes xylophages, lesquels peuvent générer des dégâts en dégradant le bois et dérivés utilisés dans la construction voire même occasionner son effondrement.

En application de l'article L.126-24 du Code de la construction et de l'habitation, un état relatif à la présence de termites établi le **15 février 2024** par la société **AGENDA DIAGNOSTICS** susnommée, contrôleur technique agréé au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation ou technicien de la construction qualifié, en cours de validité et ne révélant la présence d'aucun termite dans l'immeuble est demeuré ci-annexé.

Ledit rapport précise ce qui suit repris littéralement :

**« Présence d'indices d'infestation d'agents de dégradation biologique du bois autres que les termites : Dépendances Rez de chaussée Remise n°2 Insectes à larves xylophages.**

**Signes de traitement antérieur Présence d'injecteurs sur l'ensemble des éléments de structure en bois. (se rapprocher du propriétaire pour obtenir le certificat de traitement)**

**Autres constatations**

**Indice de présence d'insectes à larves xylophages – Traces de champignon à pourriture fibreuse. : Dépendances Rez de chaussée Extérieur Avancées de toit Bois**

**Présence de moisissures : Dépendances Rez de chaussée Atelier Plafond Bois, Dépendances Rez de chaussée Remise n°1 Plafond Bois**

**Présence de traces visibles d'humidité : Maison principale Rez de chaussée Appentis Plafond Bois, Dépendances Rez de chaussée Rangement n°1 Plafond Bois, Dépendances Rez de chaussée Rangement n°2 Plafond Bois**

**Présence de traces visibles d'infiltration d'eau : Dépendances Rez de chaussée Abri de jardin n°2 Plafond Bois ».**

Le BENEFCIAIRE déclare avoir pris personnellement connaissance de ce certificat et en posséder une copie.

**Il est ici précisé que la copie de la facture de traitement de charpente des 13 juin 2023 et 25 janvier 2023 demeure annexée.**

Etat de l'installation intérieure de gaz - Le PROMETTANT déclare que l'immeuble comporte une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans. En conséquence, il entre dans le champ d'application de l'article L.134-9 du Code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020.

Conformément aux dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 dudit code, le PROMETTANT a produit un état de cette installation intérieure de gaz en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes, lequel état est demeuré ci-annexé.

Cet état a été établi, le **26 février 2024**, par la société **AGENDA DIAGNOSTICS** susnommée, répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation et de ses textes d'application.

De cet état, il résulte les éléments suivants : **« 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. »**

Parfaitement informé de cette situation, le BÉNÉFICIAIRE accepte que la vente soit conclue en l'état et décide de faire son affaire personnelle de la mise en conformité de l'immeuble au regard de la réglementation relative à la sécurité de l'installation intérieure de gaz.

Etat de l'installation intérieure d'électricité - Le PROMETTANT déclare que l'immeuble comporte une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans. En conséquence, il entre dans le champ d'application de l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020.

Conformément aux dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 dudit code, le PROMETTANT a produit un état de cette installation intérieure d'électricité en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, lequel état est demeuré ci-annexé.

Cet état a été établi, le **26 février 2024**, par la société **AGENDA DIAGNOSTICS** susnommée, répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation et de ses textes d'application.

De cet état, il résulte les éléments suivants : **« 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'elles présentent.**

*Les anomalies constatées concernent :*

- 1. L'appareil général de commande et de protection et son accessibilité.*
- 2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation électrique / Prise de terre et installation de mise à la terre.*
- 3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.*
- 4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une baignoire ou une douche.*
- 5. Matériels électriques présentant des risques de contact direct avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs.*
- 6. Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage. »*

Parfaitement informé de cette situation, le BÉNÉFICIAIRE accepte que la vente soit conclue en l'état et décide de faire son affaire personnelle de la mise en conformité de l'immeuble au regard de la réglementation relative à la sécurité de l'installation intérieure d'électricité.

Diagnostic de performance énergétique - L'immeuble entre dans le champ d'application des articles L.126-26 et suivants dans leur rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 et de la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021, et R.126-15 et suivants du Code de la construction et de l'habitation issue du décret n°2021-872 du 30 juin 2021, relatifs au diagnostic de performance énergétique.

Conformément à ces dispositions, le promettant a produit un diagnostic de performance énergétique établi le **26 février 2024**, par la société **AGENDA DIAGNOSTICS** susnommée, remplissant les conditions définies à l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation, lequel est demeuré ci-annexé. Le

numéro d'enregistrement de ce DPE à l'ADEME est le suivant : [2431E0703746M](#).

Il ressort de ce diagnostic que :

- *L'échelle des consommations énergétiques classe les immeubles de "A" (peu énergivore) à "G" (fortement énergivore). Les biens vendus sont en catégorie "C".*

- *L'échelle des émissions de gaz à effet de serre classe les immeubles de "A" (faibles émissions) à "G" (fortes émissions). Les biens vendus sont en catégorie "A".*

- *L'échelle de performance de l'isolation du logement est réparti en quatre niveaux (insuffisant, moyen, bon, très bon). Les biens vendus sont en catégorie "insuffisante".*

- *L'échelle de performance de l'isolation des murs, plancher bas, plancher haut et menuiseries est réparti en quatre niveaux (insuffisant, moyen, bon, très bon). Les biens vendus sont en catégorie "insuffisante pour les murs, plancher bas, toiture/plafond, moyenne pour les portes/fenêtres".*

Conformément à l'article L.126-26 précité, ledit diagnostic comporte une information sur les caractéristiques du logement, sur le descriptif des équipements (notamment en ce qui concerne les équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement), sur les conditions d'aération et de ventilation, ainsi que des recommandations destinées à améliorer ces performances et le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic.

Etat des risques et pollutions en application des articles L.125-5 et suivants du Code de l'environnement - Conformément aux dispositions dudit article, il est ici précisé que l'immeuble est situé dans une zone :

- couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.

- couverte par un plan de prévention des risques miniers.

- couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.

- de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

- à potentiel radon en zone 1 définie par voie réglementaire.

- à potentiel radon en zone 2 définie par voie réglementaire.

- à potentiel radon en zone 3 définie par voie réglementaire.

- susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte.

Ainsi qu'il résulte de [l'arrêté préfectoral](#), indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département de Haute-Garonne.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article R.125-25 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions établi le **27 février 2024**, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

De cet état, il résulte ce qui suit :

**PPR MOUVEMENT DE TERRAIN-SECHERESSE**

**ZONE FAIBLE DE SISMICITE**

**ZONE A POTENTIEL RADON FAIBLE**

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir connaissance des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers objet des présentes.

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le PROMETTANT déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Assainissement - Eaux usées - Concernant l'évacuation des eaux usées, le PROMETTANT déclare que l'immeuble n'est pas situé dans une commune dotée d'un réseau d'assainissement collectif au sens de l'article L.1331-1 du Code de la santé publique mais qu'il est néanmoins desservi par une installation d'assainissement individuel.

Cette installation a fait l'objet d'un contrôle technique datant de moins de trois ans dont le rapport figure dans le dossier de diagnostic technique ci-annexé conformément aux dispositions de l'article L.1331-11-1 dudit code.

Ce rapport de visite a été établi [d'un rapport établi le 7 février 2024 par le SPL EAUX BAROUSSE COMMINGES SAVE](#) duquel il résulte : « **Avis : acceptable. Filière complète et réglementaire. Pas de problème constaté** ».

**La dernière vidange a été effectuée le 20 février 2024 ainsi qu'il résulte d'une copie de la facture annexée.**

Conformément au troisième alinéa de l'article 1331-11-1 précité, « *au plus tard un mois après la signature de l'acte authentique de vente de tout ou partie d'un immeuble, le notaire rédacteur adresse à titre de simple information par tous moyens, y compris par voie dématérialisée, à l'autorité compétente en matière d'assainissement émettrice du document mentionné au 8° du I de l'article L. 271-4 du même code une attestation contenant la date de la vente, les informations nécessaires à l'identification du bien vendu ainsi que les nom et adresse de l'acquéreur de ce bien.* »

A ce sujet, il est ici rappelé qu'en vertu des dispositions des articles L.1331-1 et suivants du Code de la santé publique, la commune dans laquelle existe un réseau collectif d'assainissement peut procéder au contrôle de la conformité des installations de raccordement privées au réseau public d'assainissement et si nécessaire, ordonner leur mise en conformité voire même procéder d'office et aux frais du propriétaire aux travaux indispensables.

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir reçu toutes les informations nécessaires sur la localisation de cette installation et être parfaitement informé de la situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'assainissement et les eaux usées. Il déclare vouloir faire son affaire personnelle des conséquences éventuelles de cette situation, décharger le PROMETTANT de toute responsabilité à ce sujet et persister dans son intention de signer le présent acte.

En outre, il est précisé que l'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, de façon à ne pas les faire verser sur les fonds voisins et que le règlement sanitaire départemental ou le règlement d'assainissement de la commune peut imposer un système d'écoulement des eaux pluviales distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées.

Installations classées - Article L.514-20 du Code de l'environnement - Le propriétaire déclare qu'en application des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement, et à sa connaissance, l'immeuble n'a fait l'objet d'aucune exploitation classée soumise à autorisation ou enregistrement.

Reproduction de l'article L.514-20 du Code de l'environnement - A titre d'information complémentaire, est ici littéralement reproduit l'article L.514-20 du Code de l'environnement :

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

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

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

Immeuble situé à proximité d'une installation classée - Le PROMETTANT déclare que l'immeuble n'est pas situé à proximité d'une installation classée.

### **CARNET D'INFORMATION DU LOGEMENT**

Les parties reconnaissent être informées des dispositions des articles L.126-35-2 et suivant du Code de la construction et de l'habitation, qui imposent l'établissement d'un carnet d'information pour tous travaux de construction ou de rénovation ayant une incidence significative sur la performance énergétique, et faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, ou à défaut, faisant l'objet d'un devis accepté à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 ou, à défaut de devis, lorsque ces travaux débutent à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Ledit carnet d'informations doit reprendre les documents et informations mentionnés aux articles L.126-35-6 à L.126-35-8 du code précité.

Conformément à l'article L.126-35-10, le propriétaire doit transmettre le carnet d'information à l'acquéreur lors de toute mutation du logement. Cette transmission a lieu au plus tard à la date de la signature de l'acte authentique, et l'acquéreur doit en attester dans l'acte authentique.

Réglementation relative aux détecteurs de fumée - Le notaire a informé les parties que l'installation d'au moins un détecteur de fumée normalisé est obligatoire dans tous les logements, en vertu notamment des dispositions des articles L.142-1 et suivants dans leur rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, et R.142-2 et R.142-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Panneaux photovoltaïques - Le vendeur déclare que l'immeuble est équipé d'une installation composée de 8 panneaux solaires photovoltaïques délivrant une puissance maximale de 375W.

Une copie du contrat d'achat de la production d'électricité signé avec ELECTRICITE DE FRANCE à compter du 12/07/2022 expirant le 11/07/2042.

Les parties déclarent se charger entre elles des démarches nécessaires au changement de titulaire du contrat d'achat.

Le notaire rappelle à l'acquéreur qu'il lui appartient de s'assurer spécialement contre les risques spécifiques à ce type d'installation auprès de son assureur. L'acquéreur déclare en avoir parfaite connaissance et vouloir en faire son affaire personnelle.

Nouveaux diagnostics, états ou constats - Si, avant la régularisation de la vente par acte authentique, de nouvelles législations protectrices de l'ACQUEREUR telles que, notamment, la prévention de la légionellose venaient à entrer en application, le PROMETTANT s'engage, à ses seuls frais, à fournir au BENEFICIAIRE les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

### CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente promesse est soumise aux conditions suspensives suivantes ci-après, étant observé que la non-réalisation d'une seule de ces conditions entraînera la caducité des présentes sauf dans les hypothèses ci-après où le BENEFICIAIRE pourra renoncer à se prévaloir de celle-ci.

Le BENEFICIAIRE déclare avoir connaissance des dispositions de l'article 1304-3 alinéa 1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes duquel "La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement".

- Que les titres de propriété antérieurs ne révèlent aucune servitude susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance du BENEFICIAIRE.

- Que le PROMETTANT justifie d'une **origine de propriété trentenaire et régulière**.

- Que les états délivrés en vue de la réalisation des présentes ne révèlent pas d'obstacle à la vente ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital et intérêts et accessoires, ne pourrait être remboursé à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient de procéder à la purge.

- Du non-exercice, par leur titulaire respectif, des **droits de préemption** suivants, applicables à la mutation de l'immeuble :

Droit de préemption urbain.

Les notifications aux fins de purge des droits de préemption devront être faites dans les meilleurs délais.

En cas d'exercice du droit de préemption sur tout ou partie dudit immeuble, la

présente convention sera considérée comme caduque, sans indemnité de part ni d'autre.

La saisie, par un titulaire de droit de préemption, d'une juridiction aux fins de modification des conditions de la vente sera considérée comme entraînant la non réalisation de la condition suspensive, au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

Dans le seul but d'établir la déclaration d'intention d'aliéner, le propriétaire déclare que le bien comporte 2 niveaux, que sa surface habitable est d'environ 245m<sup>2</sup>.

- Qu'il soit délivré un **certificat d'urbanisme** au titre de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme qui ne révèle pas de servitudes ou autres prescriptions administratives de nature à mettre en cause à plus ou moins long terme, même partiellement, le droit de propriété et de jouissance du BENEFCIAIRE ou la destination que le BENEFCIAIRE envisage de donner à l'immeuble, à savoir : **l'habitation**.

### **PROTECTION DE L'EMPRUNTEUR IMMOBILIER ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET**

Le BENEFCIAIRE déclare qu'il paiera en totalité le prix de la vente, s'il lève l'option, de ses deniers personnels et sans l'aide d'un prêt.

Il reconnaît avoir été informé que si, contrairement à sa déclaration ci-dessus, il recourt à un prêt, il ne pourra pas se prévaloir des dispositions des articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation.

Par suite, le présent acte n'est pas soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt, prévue à l'article L.313-41 dudit code.

### **FINANCEMENT DE L'ACQUISITION**

<b>TABLEAU RECAPITULATIF DU FINANCEMENT DE L'ACQUISITION</b>	
<b>COUT TOTAL D'ACQUISITION</b>	
Prix de vente	316.000,00 €
Provision sur frais d'acte de vente	23.800,00 €
Montant total de l'acquisition	339.800,00 €

(\*) A ce sujet il est précisé que le montant des frais du ou des prêts ne pourra être déterminé qu'en fonction du type de prêt et des garanties exigées par la banque.

### **INDEMNITE D'IMMOBILISATION**

En considération de la promesse formelle conférée au BENEFCIAIRE par le PROMETTANT, dans les conditions ci-dessus prévues, et en contrepartie du préjudice qui peut en résulter pour celui-ci en cas de non réalisation des présentes et notamment, par suite de la perte qu'il éprouverait compte tenu de l'obligation dans

laquelle il se trouverait d'avoir à rechercher un nouvel acquéreur après l'expiration du délai précité et de recommencer l'ensemble des formalités préalables à l'acte de vente dont s'agit, le BENEFCIAIRE s'oblige à verser en l'étude du notaire rédacteur des présentes, à titre d'indemnité d'immobilisation de l'immeuble objet de la présente promesse de vente, la somme de **QUINZE MILLE HUIT CENTS EUROS (15.800,00 €)**, **au plus tard dans les 10 jours des présentes**, à peine de caducité de la promesse.

Observation étant ici faite qu'à défaut d'encaissement du chèque ou de virement effectué ou si le compte bancaire du BENEFCIAIRE n'était pas provisionné ou insuffisamment provisionné, entraînant un refus de paiement de la part de l'établissement bancaire, les présentes seront résolues de plein droit, sans aucune formalité et considérées comme nulles et non avenues.

Les parties choisissent d'un commun accord le notaire rédacteur des présentes comme dépositaire et tiers séquestre de ces fonds, ci-après dénommé le DEPOSITAIRE.

En cas d'exercice de la faculté de rétractation par le BENEFCIAIRE, le DEPOSITAIRE sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds au BENEFCIAIRE dans les conditions fixées par l'article L.271-2 du Code de la construction et de l'habitation.

A défaut de rétractation par le BENEFCIAIRE et en cas de réalisation de la vente promise, la somme ci-dessus versée s'imputera sur le prix.

Si, malgré la réalisation des conditions suspensives ci-dessus stipulées, le BENEFCIAIRE ne demandait pas l'exécution de la présente promesse de vente dans les délais et conditions convenus, cette somme, non productive d'intérêts, restera acquise définitivement au PROMETTANT à titre de pénalité.

Il est expressément convenu que cette somme ne constitue pas des arrhes mais le prix forfaitaire de l'indisponibilité du bien promis. En conséquence, le PROMETTANT renonce à se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil.

#### **CLAUSE PENALE**

Au cas où l'une quelconque des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie à titre de pénalité une indemnité fixée à la somme de **TRENTE ET UN MILLE SIX CENTS EUROS (31.600,00 €)** conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil (anciens articles 1152 et 1226).

La présente clause ne peut être assimilée à une stipulation d'arrhes et n'emporte pas novation ; en conséquence, chacune des parties aura la possibilité de poursuivre l'autre en exécution du présent acte.

Tout versement sera effectué par virement sur le RIB de l'Office notarial ci-après reproduit :

<b>RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE</b>
-----------------------------------

Domiciliation : CDC TOULOUSE			
Titulaire du compte S.C.P. Laurence GENESTAL-ARRESTIER			
Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000139376V	23
Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN) FR2640031000010000139376V23			

### DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation - Pour la perception des droits de mutation à titre onéreux, le promettant déclare :

Qu'il n'est pas assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts ;

Que l'immeuble est achevé depuis plus de cinq ans.

En conséquence, la présente mutation **n'entre pas**, conformément aux dispositions de l'article 261 5 2° du Code général des impôts, **dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée**.

Base d'imposition - Pour le calcul des droits, la base d'imposition s'élève à la somme de **TROIS CENT SEIZE MILLE EUROS (316.000,00 €)**.

Impôt sur la mutation - Les droits seront perçus au taux prévu à l'article 1594 D du Code général des impôts.

Absence de taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles (art.1529 CGI) - La présente mutation **n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1529 du Code général des impôts**, l'immeuble en faisant l'objet étant déjà bâti et ne pouvant constituer un terrain nu rendu constructible du fait de son classement par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible au sens dudit article.

### INFORMATION SUR LA PLUS-VALUE DES PARTICULIERS

Le promettant reconnaît avoir connaissance des dispositions légales relatives aux plus-values immobilières des particuliers, et notamment :

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

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

l'immeuble.

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

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

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

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

### **FACULTE DE SUBSTITUTION**

La vente pourra avoir lieu soit au profit du BENEFCIAIRE, soit au profit de toute personne physique ou morale que celui-ci se substituera.

Le BENEFCIAIRE sera tenu solidairement avec la personne substituée de tous les engagements pris envers le PROMETTANT aux termes de la promesse notamment du paiement du prix et des frais et de l'exécution de l'ensemble des charges et conditions.

Il est ici spécialement précisé que cette substitution ne pourra s'exercer qu'en pleine propriété et pour la totalité des biens et droits immobiliers objet des présentes, et qu'en tout état de cause, elle ne pourra aboutir à une cession d'usufruit temporaire.

Si le tiers substitué entendait financer tout ou partie du prix au moyen d'un prêt soumis aux dispositions des articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation, la substitution ne serait valable que si celui-ci a déjà obtenu le prêt nécessaire à son acquisition ou s'il justifie de son financement au moyen de deniers propres, ce dont il sera justifié par la mention manuscrite apposée aux termes de l'acte de substitution.

Enfin, le BENEFCIAIRE fera son affaire personnelle, avec son substitué, du remboursement des sommes versées aux termes des présentes dont il ne pourra réclamer aucune restitution au PROMETTANT.

Conformément aux dispositions de l'article 1216 du Code civil, le PROMETTANT consent expressément à cette faculté de substitution.

Il est ici précisé que cette faculté de substitution ne pourra plus être exercée après la réalisation des conditions suspensives stipulées aux présentes.

Ladite substitution devra être exercée dans les conditions et limites suivantes :

- Identité du substitué : [Toute société](#)
- Délai d'exercice de cette faculté : [au plus tard le 17 juillet 2024](#).

- Modalité de la notification au promettant : toute forme écrite ou informatique.
- Caractère de la substitution, étant précisé que sont interdites les cessions à titre onéreux lorsque le cédant est un professionnel de l'immobilier (art.52 Loi du 29 janvier 1993) : [gratuit](#)
- Solidarité substituant-substitué : [maintien](#).
- Sort du dépôt de garantie : [remboursement entre le substitué et le substituant](#).

En cas de constatation de ladite substitution lors de la réitération de l'acte authentique au profit du substitué en exposé préalable, le substituant, bénéficiaire aux présentes, s'engage à intervenir audit acte afin de constater la cession du bénéfice de la présente promesse.

Pour le cas où le BENEFCIAIRE userait de sa faculté de substitution, les parties conviennent expressément que le tiers substitué pourra personnellement lever l'option, dans les conditions prévues aux présentes. Le PROMETTANT devra être averti de cette substitution, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant ou au plus tard le jour de la levée de l'option.

Par ailleurs, pour être valable, la substitution devra être constatée par écrit et comporter la reconnaissance de la part du BENEFCIAIRE que la substitution n'opère pas novation et ce dernier fera son affaire personnelle, avec le tiers substitué, du remboursement des sommes versées aux termes des présentes sans pouvoir réclamer de restitution au PROMETTANT.

### **OBLIGATIONS GENERALES DU PROMETTANT**

Le PROMETTANT oblige, par les présentes, solidairement et indivisiblement entre eux, ses héritiers et ayants cause, fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

Il s'interdit, à compter d'aujourd'hui, tout acte susceptible de porter atteinte au droit de propriété et aux conditions de jouissance promises au BENEFCIAIRE.

Il déclare jouir de toute sa capacité civile et avoir la libre disposition de l'immeuble.

Il s'oblige à fournir au notaire chargé de dresser l'acte de vente tous les documents qui lui seront demandés concernant son état civil, sa capacité et l'immeuble promis, notamment les titres de propriété, les polices d'assurances contre l'incendie et autres dommages, ainsi que les copies exécutoires ou les originaux des titres locatifs ou d'occupation, le cas échéant.

Il s'engage à rapporter les mainlevées et certificats de radiation de toutes les inscriptions qui seraient révélées par l'état à requérir sur la publication de la vente au service de la publicité foncière ou du Livre Foncier.

### **OBLIGATIONS DE GARDE ET D'ENTRETIEN DU PROMETTANT JUSQU'A L'ENTREE EN JOUISSANCE DU BENEFCIAIRE**

Spécialement entre la date de ce jour et la date de l'entrée en jouissance du BENEFCIAIRE, le PROMETTANT s'engage à maintenir l'immeuble et ses abords

dans leur état actuel, à les entretenir raisonnablement, à faire réparer les dégâts éventuels survenus depuis la visite de l'immeuble et à conserver en parfait état de fonctionnement les différents éléments d'équipements, tels que chaudière, chauffe-eau, évier de cuisine, VMC...

Par ailleurs, le PROMETTANT s'engage à laisser dans l'immeuble, sans en changer la consistance, l'ensemble des biens ayant la nature d'immeuble par destination et notamment, sans que cette liste ne soit limitative et sous la réserve que ces biens existent :

- les portails, persiennes et volets, ainsi que leur motorisation,
- les portes et les poignées de porte,
- les éléments de placards (portes, planches, tiroirs, barres de penderie...),
- les moquettes, dessus de radiateurs et supports de tringles à rideaux scellés dans le mur,
- l'équipement sanitaire, l'équipement de chauffage et les convecteurs électriques,
- les abattants de WC,
- l'adoucisseur d'eau,
- les inserts de cheminées et les plaques scellées,
- les antennes de télévision,
- les plantes, fleurs, arbres, arbustes et rosiers, s'il existe un jardin privatif.

Enfin, le PROMETTANT devra laisser les fils électriques suffisamment longs et équipés de leurs douilles, laisser les lieux propres et vides de tous encombrants et relever les différents compteurs lors de la prise de possession.

**Au surplus, le PROMETTANT s'engage à laisser visiter le bien par le BENEFICIAIRE le matin même du jour prévu pour la signature de l'acte authentique de vente.**

**Enfin, il est ici précisé que la remise des clés doit se faire le jour de la signature de la vente, et que toute remise anticipée des clés se ferait alors sous la seule responsabilité du PROMETTANT.**

## DECLARATIONS

Le PROMETTANT déclare :

Qu'il n'a souscrit aucun contrat d'affichage ou de publicité sur l'immeuble.

Qu'il n'a bénéficié d'aucune subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat pour ledit immeuble.

Qu'aucun arrêté de mise en sécurité, de traitement de l'insalubrité, de péril ou péril imminent ne lui a été notifié à ce jour.

Qu'il n'a reçu, à ce jour, aucune notification d'arrêté d'alignement, d'expropriation totale ou partielle de l'immeuble.

Qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée dans le tréfonds de l'immeuble.

**Qu'il a effectué un curage et modelage du cours d'eau sortie du moulin en date du 7 février 2024 dont copie de la facture demeure annexée.**

## REGLEMENTATION SUR LE SURENDETTEMENT

Le promettant déclare qu'il n'a pas saisi la commission de surendettement et

qu'il ne bénéficie d'aucune mesure de traitement de surendettement.

Les parties ont été avisées qu'en cas de saisine de la commission et de décision de recevabilité ou de rétablissement personnel, la vente pourrait être annulée.

Le promettant a été spécialement informé qu'en cas de mesures de traitement du surendettement, tel en particulier un plan de surendettement, il pourrait en perdre le bénéfice, faute d'autorisation de la commission.

### **RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

Aux termes de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme ci-après littéralement rapportés :

"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 en dispose autrement."

Le notaire avertit le BENEFCIAIRE que, dans l'hypothèse d'une reconstruction après sinistre, un permis de construire doit être obtenu préalablement à tous travaux.

### **DECLARATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.551-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION**

Le notaire soussigné a informé les parties des dispositions du I de l'article L.551-1 du Code de la construction et de l'habitation aux termes desquelles, en cas de condamnation définitive de l'acquéreur à la peine d'interdiction d'acheter **un bien immobilier à usage d'habitation** ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement, l'acte authentique ne peut être signé et l'avant-contrat de vente signé antérieurement est réputé nul et non avenu aux torts de l'acquéreur.

En conséquence, le BENEFCIAIRE déclare ne pas avoir fait l'objet d'une telle condamnation.

Conformément à l'obligation qui lui en est faite aux termes des dispositions du deuxième alinéa de l'article L.551-1 susvisé, le notaire rédacteur interrogera, sous forme électronique, le bulletin n°2 du casier judiciaire de l'acquéreur préalablement à la régularisation authentique de l'acte de vente.

Il est ici précisé que cette même législation s'applique aux associés ou mandataires sociaux en cas d'acquisition par une société civile immobilière ou une société en nom collectif.

### **FACULTE DE RETRACTATION**

Les dispositions de l'article L.271-1 alinéas 1 et 2 du Code de la construction et de l'habitation instituant une faculté de rétractation au profit du BENEFCIAIRE sont ci-après littéralement rapportées :

*"Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à*

*l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.*

*Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes".*

Par ailleurs, conformément à l'article D.271-6 du même code, sont ci-après littéralement rapportées les dispositions de l'article L.271-2 du Code de la construction et de l'habitation :

*"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."*

Le BENEFCIAIRE déclare :

- avoir parfaite connaissance de ces dispositions,
- être spécialement informé qu'**une copie** des présentes lui sera notifiée par lettre recommandée électronique avec demande d'avis de réception électronique par les soins du notaire susnommé,
- et que le délai de dix jours ne commencera à courir qu'à compter du lendemain de la première présentation de ladite lettre, étant précisé que s'agissant d'un envoi par lettre recommandée électronique, le délai commencera à courir à compter du lendemain de la date d'envoi inscrite sur la preuve de dépôt et d'envoi.

Cette faculté de rétractation doit être exercée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties

équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.

Le BENEFCIAIRE déclare en outre avoir parfaite connaissance qu'une fois exercée cette faculté de rétractation, elle sera considérée comme définitive, quand bien même le délai de dix jours ne serait pas expiré.

A cet effet, et conformément aux dispositions du I de l'article L.100 du Code des postes et des communications électroniques, le bénéficiaire autorise expressément le notaire soussigné à lui notifier le présent acte par l'envoi d'une lettre recommandée par courrier électronique à l'adresse ci-après indiquée qu'il affirme être son adresse personnelle.

Les notifications par lettre recommandée avec accusé de réception pourront être réceptionnées et signées indifféremment par l'un ou l'autre des époux bénéficiaires, qui se donnent respectivement pouvoir à cet effet.

### **SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE**

Si pendant la durée de validité de la présente promesse, un sinistre affectait l'immeuble en faisant l'objet, notamment par incendie, dégât des eaux ou acte de vandalisme, et le rendant impropre à sa destination, le BENEFCIAIRE aura la possibilité de renoncer purement et simplement au bénéfice de ladite promesse. Dans ce cas, il se verra immédiatement remboursé de toute somme versée par lui, le cas échéant, à titre d'indemnité d'immobilisation, d'acompte, d'arrhes ou autre.

Il pourra néanmoins préférer se prévaloir du bénéfice des présentes qui seraient alors étendues tant à l'immeuble sinistré qu'aux indemnités susceptibles d'être allouées par toutes compagnies d'assurance sans limitation de sommes, fussent-elles même, en cas de destruction totale desdits biens, supérieures au prix convenu dans la présente promesse, le BENEFCIAIRE étant alors purement et simplement subrogé dans les droits et actions du PROMETTANT à l'égard desdites compagnies d'assurances.

### **DECES - DISSOLUTION**

En cas de décès du PROMETTANT ou, le cas échéant, de l'un d'entre eux, la présente promesse ne sera pas caduque et sera réalisée par ses héritiers ou ayants droit.

Il en sera de même en cas de dissolution anticipée volontaire du PROMETTANT personne morale.

En cas de décès du BENEFCIAIRE ou, le cas échéant, de l'un d'entre eux, ses héritiers ou ayants droit auront la faculté :

- soit de poursuivre la réalisation de la vente.
- soit de se libérer totalement des engagements résultant des présentes sans indemnité.

Si le BENEFCIAIRE est une personne morale, ses associés auront la même faculté uniquement en cas de dissolution anticipée volontaire. Dans le cas contraire, la présente promesse sera caduque.

En cas de versement d'indemnité d'immobilisation, celui-ci sera purement et simplement restitué.

## **FORMALITES**

Le BENEFCIAIRE des présentes dispense expressément le notaire rédacteur des présentes de faire publier le présent acte au service de la publicité foncière compétent, se réservant toutefois la possibilité de faire procéder à cette formalité ultérieurement s'il le juge utile.

A cet effet, les parties donnent tous pouvoirs à **tout cleric ou collaborateur de l'étude** afin de dresser tout acte complémentaire éventuellement nécessaire à la publication des présentes au service de la publicité foncière.

## **PAIEMENT SUR ETAT**

Le droit d'enregistrement de 125,00 € sera payé sur état, le présent acte étant dispensé de la formalité de l'enregistrement conformément à l'article 60 de l'annexe IV du CGI.

## **RESILIATION AMIABLE**

Pour le cas où elles viendraient à résilier amiablement les présentes conventions, les parties s'engagent solidairement à rembourser le montant de tous les frais que le notaire aurait exposés pour l'obtention des renseignements nécessaires à la rédaction de l'acte de vente, le tout au titre des honoraires prévus aux articles L.444-1 du Code de commerce et annexe 4-9. - I. 4° du décret n° 2016-230 du 26 février 2016 relatif aux tarifs de certains professionnels du droit et au fonds interprofessionnel de l'accès au droit et à la justice.

## **DEMANDE DE PIECES**

Le PROMETTANT donne dès à présent mandat au notaire rédacteur de réunir toutes les pièces administratives nécessaires à la régularisation de la vente promise et de procéder à toutes formalités (purge et droit de préemption, avertissement au syndic, etc.) sans attendre la réalisation des conditions suspensives convenues aux présentes.

Les frais engagés par le notaire rédacteur pour ces démarches seront supportés par le BENEFCIAIRE, que la vente se réalise ou non.

## **FRAIS**

Les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites, seront supportés par le BENEFCIAIRE qui s'oblige à leur paiement.

## **DOMICILE**

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

## **ANNULATION DE TOUTES CONVENTIONS ANTERIEURES**

Les conventions résultant des présentes annulent et remplacent toutes autres ayant pu intervenir antérieurement entre les comparants sur les biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes. Il en est ainsi notamment des dispositions d'un précédent avant-contrat éventuellement en contradiction avec les présentes que les comparants déclarent désormais nulles et non avenues, seules celles résultant des présentes constituent la loi des parties.

### **OBLIGATION D'INFORMATION**

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

*"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."*

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

### **TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE**

A titre d'information préalable sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles : *"Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen."*

Les parties déclarent en conséquence accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion du contrat, en ce compris, le cas échéant, le consentement à la comparution par visioconférence, leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail) aux adresses suivantes :

Monsieur Antonin CHOUTKA : [antonin.choutka@orange.fr](mailto:antonin.choutka@orange.fr)

Madame Violette DESERT : [antonin.choutka@orange.fr](mailto:antonin.choutka@orange.fr)

Mademoiselle Chrystelle CHOUTKA : [cchoukta@hotmail.fr](mailto:cchoukta@hotmail.fr)

Mademoiselle Hélène CHOUTKA : ---

Mademoiselle Carole CHOUTKA : sardchoutka@hotmail.com

Monsieur Fabrice STOCK : fabrice.stock@upfield.com

Madame Carine JASPARD : fabrice.stock@upfield.com

Chaque partie affirme que cette adresse mail lui est personnelle, qu'elle en gère l'accès et l'utilisation et assure la confidentialité de ses identifiants d'accès.

En conséquence, elle sera tenue pour auteur et seule responsable de toute action provenant de cette adresse mail et de ses suites, sauf notification préalable de toute perte, usage abusif ou dysfonctionnement de ladite adresse.

### **FORCE PROBANTE**

Le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

### **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, 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 l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont

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

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

L'Office notarial a désigné un délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](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. Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions fiscales et des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire rédacteur des présentes, certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure en tête du présent document, lui a été régulièrement justifiée.

**DONT ACTE**, rédigé sur **TRENTE-DEUX** pages.

Fait et passé à **L'Isle En Dodon**,  
**En l'étude du notaire soussigné.**

Les jour, mois et an susdits,

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Le présent acte comprenant :

renvoi

mot nul

ligne nulle

blanc barré

chiffre rayé