

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS

LE DEUX JUIN

A RABASTENS-DE-BIGORRE (65140), 14 rue des Bourdalats, au siège de l'Office Notarial,

Maître Maxime BERGERET soussigné, notaire associé de la Société d'exercice libéral à responsabilité limitée dénommée "BERGERET MAXIME, NOTAIRE" titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est à RABASTENS-DE-BIGORRE (65140), 14 rue des Bourdalats,

A REÇU à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte authentique sur support électronique, contenant :

VENTE

PARTIE NORMALISÉE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Monsieur Joël, Jean, François **ETCHART**, charpentier, et Madame Françoise **IRIGARAY**, secrétaire, demeurant ensemble à OSSAS-SUHARE (64470), Maison GOIHANETXEA,

Nés savoir :

- Monsieur **ETCHART** à SAINT-PALAIS (64120), le 6 décembre 1971,
- Madame **IRIGARAY** à SAINT-PALAIS (64120), le 13 février 1974.

Mariés sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de IDAUX-MENDY (64130), le 25 septembre 1999.

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

Tous deux de nationalité française.

Ayant tous deux la qualité de « Résidents » au sens de la réglementation fiscale.
Ci-après dénommés le « VENDEUR ».
Agissant solidairement entre eux.

ACQUEREUR

Mademoiselle Claire, Lise, Marie **AUDIGANE**, expert-comptable, demeurant à **TARBES (65000)**, 1, avenue Bertrand Barère,
Née à **TARBES (65000)**, le 10 novembre 1992.
Célibataire.
Non soumise à un pacs ou partenariat,
De nationalité française.
« Résidente » au sens de la réglementation fiscale.
Ci-après dénommée l' « ACQUEREUR ».

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Joël **ETCHART** et Madame Françoise **IRIGARAY**, tous deux non présents, ici représentés par Madame Patricia **GELAMUR**, collaborateur en l'Office domiciliée professionnellement à **RABASTENS-DE-BIGORRE**, 14 rue des Bourdalats, en vertu d'une procuration sous signature privée électronique, établie le , revêtue d'une signature simple au sens de l'article 3 point 10 du règlement européen eIDAS, de la part du mandant.

Une copie de la procuration est ci-annexée.

- Mademoiselle Claire **AUDIGANE** est ici présente.

| |
|---------------------|
| <u>VENTE</u> |
|---------------------|

Le VENDEUR en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, vend à l'ACQUEREUR, qui accepte, les biens ci-après désignés.

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Dans l'ensemble immobilier en copropriété dénommé "Résidence **ASTAZOU - 2**", situé sur la commune de **BAREGES (65120)**, Barèges, destiné en totalité ou en partie à l'habitation, et immatriculé comme tel au registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires sous le numéro **AD2-668-820**.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

| Section | Numéro | Lieudit | Nature | ha | a | ca |
|----------------------------|--------|---------|--------|---------------------|----|----|
| B | 1760 | BAREGES | SOL | 0 | 03 | 35 |
| Contenance Totale : | | | | 0ha 03a 35ca | | |

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS

- LE LOT NUMERO DEUX (2) :

Au niveau 1 nord-ouest

Un appartement comprenant : un couloir avec placard, salle de séjour avec kitchenette, salle de bain, WC, coin nuit, balcon ;

Il est accessible par la cage d'escalier centrale commune ou l'ascenseur.

Et les cinq cent vingt-trois / dix millièmes (523/10000 èmes) des parties

communes générales.

- LE LOT NUMERO VINGT-DEUX (22) :

Un local à skis au niveau 1

Et les quatre / dix millièmes (4/10000 èmes) des parties communes générales.

Tels que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé, existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Ci-après dénommés le « BIEN ».

Le notaire soussigné 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 soussigné 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.

PLAN

Une copie du plan du lot principal ci-dessus désigné est ci-annexée.

GARANTIE DE SUPERFICIE

Pour l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 et des articles 4-1 à 4-3 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 sur la copropriété, le VENDEUR déclare que la superficie privative du lot entrant dans le champ d'application de ces textes est :

Le mesurage a été effectué, en conformité avec les dispositions de l'article 4-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, par MAISON DU DIAG ainsi qu'il résulte du certificat établi par lui le 10 janvier 2023, dont une copie est ci-annexée.

Le notaire soussigné rappelle aux parties que si la superficie privative du lot entrant dans le champ d'application de ces textes se révélait inférieure de plus d'un vingtième à celle ci-dessus exprimée, le VENDEUR pourrait être amené, à la demande de l'ACQUEREUR, à supporter une diminution du prix du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure, étant précisé que l'action en diminution du prix devra être intentée par l'ACQUEREUR dans un délai de forclusion d'un an à compter de ce jour.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier dont dépend le BIEN a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Michel BLANC notaire à TARBES (65000), le 11 juillet 1990, dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de TARBES 2, le 28 août 1990, volume 1990 P numéro 2908.

Par suite de la fusion des services de la publicité foncière TARBES 2 est devenu TARBES 1.

Ledit acte a été modifié

- aux termes d'un acte reçu par Maître Michel BLANC notaire à TARBES

(65000), le 31 octobre 1990 dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de TARBES 2, le 21 décembre 1990, volume 1990 P numéro 4247.

Par suite de la fusion des services de la publicité foncière TARBES 2 est devenu TARBES 1.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Michel BLANC notaire à TARBES (65000), le 30 novembre 1990 dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de TARBES 2, le 21 décembre 1990, volume 1990 P numéro 4248.

Par suite de la fusion des services de la publicité foncière TARBES 2 est devenu TARBES 1.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Michel BLANC notaire à TARBES (65000), le 29 novembre 1991 dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de TARBES 2, le 18 décembre 1991, volume 1991 P numéro 4016.

Par suite de la fusion des services de la publicité foncière TARBES 2 est devenu TARBES 1.

MEUBLES

Et les biens mobiliers dont la liste estimative figure en partie développée des présentes.

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.

CHANGEMENT ULTERIEUR DE DESTINATION NON PREVU AU REGLEMENT DE COPROPRIETE - AVERTISSEMENT

L'ACQUEREUR déclare avoir été parfaitement informé, préalablement aux présentes, que l'affectation des biens objet des présentes prévue au règlement de copropriété de l'immeuble est à usage d'habitation.

Par suite, il reconnaît être averti que tout changement de destination non prévu au règlement de copropriété sera précédé de l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité requise et de l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire.

Le tout sans préjudice de l'applicabilité, le cas échéant, des dispositions de l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation.

NATURE ET QUOTITE

NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

Le BIEN est vendu par Monsieur Joël ETCHART et Madame Françoise IRIGARAY à concurrence de la totalité en pleine propriété.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

Le BIEN est acquis par Mademoiselle Claire AUDIGANE à concurrence de la totalité en pleine propriété.

EFFET RELATIF

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître ROCA, notaire à ARGELES-GAZOST (65400), le 25 mai 2020 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES 1, le 16 juin 2020, volume 2020 P numéro 4335.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous diverses charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, qui pour celles ne donnant lieu ni à publicité ni à taxation, seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire du BIEN vendu à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance à compter de ce jour par la prise de possession réelle et effective, le BIEN étant libre de toute location ou occupation, ainsi que le VENDEUR le déclare.

PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (90 000,00 €).

Lequel prix s'applique aux meubles meublants pour TROIS MILLE EUROS (3 000,00 €), dont la liste estimative figure en deuxième partie.

Et à l'immobilier pour QUATRE-VINGT-SEPT MILLE EUROS (87 000,00 €).

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé ce prix comptant, aujourd'hui même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné.

Ainsi que le VENDEUR le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

ORIGINE DES FONDS

L'ACQUEREUR déclare avoir effectué ce paiement au moyen de deniers lui appartenant provenant d'un prêt sous seing privé consenti par la BANQUE POPULAIRE OCCITANE.

DESISTEMENT DE DROIT D'HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE ET ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le VENDEUR se désiste de tous droits d'hypothèque légale spéciale de vendeur et action résolutoire même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et pour quelque cause que ce soit.

DECLARATIONS FISCALES

DECLARATION SUR LES PLUS-VALUES

Pour satisfaire aux dispositions légales sur les plus-values immobilières visées aux articles 150 U et suivants du Code général des impôts et 74 SJ de l'annexe II dudit code, Monsieur Joël ETCHART et Madame Françoise IRIGARAY déclarent :

- qu'ils ont leur domicile à l'adresse indiquée ci-dessus et qu'ils dépendent pour leur déclaration de revenus du service des impôts de : OLORON SAINTE MARIE (64404), 14 rue Adoue ;

- que le BIEN vendu sis à BAREGES (65120), lieudit : Barèges leur appartient ainsi qu'il est indiqué au paragraphe "EFFET RELATIF" et qu'il avait alors une valeur de SOIXANTE-NEUF MILLE EUROS (69 000,00 €), cette valeur ne concernait que le bien objet des présentes.

En outre, il reconnaît être informé :

- que le montant de l'impôt dû au titre de la plus-value immobilière des particuliers accompagné de l'éventuelle surtaxe prévue à l'article 1609 nonies G du Code général des impôts, sera prélevé par le notaire soussigné sur le prix de la vente et versé au service de la publicité foncière avant l'exécution de la formalité fusionnée ou au service des impôts avant l'exécution de la formalité de l'enregistrement ;

- et que la plus-value résultant de la 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.

La déclaration de plus-value sera déposée à l'appui de la réquisition de publier l'acte au service de la publicité foncière dont dépend le BIEN vendu ou lors de la présentation de l'acte au service des impôts pour enregistrement.

Le notaire soussigné rappelle au VENDEUR l'obligation qui lui incombe en application de l'article 170, 1° du Code général des impôts, de reporter sur sa déclaration annuelle d'ensemble des revenus (n° 2042 complémentaire ligne 3VZ), l'ensemble de ses revenus, bénéfiques et charges pour l'année, et notamment le montant net imposable des plus-values réalisées sur la même période.

A ce titre, le VENDEUR se déclare parfaitement informé et reconnaît avoir reçu ce jour, une copie de la déclaration de plus-value afférente à la présente vente.

- En ce qui concerne le mobilier, le VENDEUR déclare sous sa responsabilité que la cession des meubles n'entre pas dans le champ d'application de l'imposition des plus-values des particuliers prévu par la loi n° 2003-1311 du 30/12/2003, s'agissant d'une cession de meubles meublants.

IMPOT SUR LA MUTATION

REGIME APPLICABLE

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 ;

En conséquence, la présente vente est exonérée de la taxe sur la valeur ajoutée en application de l'article 261, 5-2° du Code général des impôts 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.

Cette taxe sera liquidée sur le prix exprimé ci-dessus.

Minoré de l'estimation des meubles, soit la somme de TROIS MILLE EUROS

(3 000,00 €).

BASE TAXABLE

En conséquence l'assiette de la taxe exigible sur la présente mutation est de QUATRE-VINGT-SEPT MILLE EUROS (87 000,00 €).

LIQUIDATION DES DROITS

Base taxable : 87 000,00 €

| | Assiette | Taux | Taxe |
|-----------------------|-----------------|-------------|-------------|
| Taxe Départementale | 87 000,00 € | 4,50 % | 3 915,00 € |
| Taxe Communale | 87 000,00 € | 1,2 % | 1 044,00 € |
| Frais d'Assiette | 3 915,00 € | 2,37 % | 93,00 € |
| TOTAL DROITS : | | | 5 052,00 € |

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

La contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme de QUATRE-VINGT-SEPT EUROS (87,00 €).

MENTION DE CLOTURE

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication et à l'assiette des droits.

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PARTIE DÉVELOPPÉE

OBSERVATIONS PREALABLES

PROTECTION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER

Le présent acte, ayant pour objet l'acquisition d'un bien à usage d'habitation par un acquéreur non professionnel, entre dans le champ d'application de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation qui ouvre droit à l'exercice d'un droit de rétractation ou d'un droit de réflexion pendant un délai de DIX (10) jours.

Pour satisfaire à ces dispositions, les parties déclarent que le présent acte a été précédé d'un avant-contrat sous signature privée électronique en date du 18 mars 2023.

L'ACQUEREUR, ayant préalablement donné son accord pour que toutes notifications utiles et nécessaires concernant la présente opération, lui soient communiquées par lettre recommandée adressée par courrier électronique, reconnaît que cet acte lui a été notifié par lettre recommandée électronique le 21 mars 2023, et qu'il a été clairement informé de la possibilité qui lui était donnée de se rétracter dans un délai de DIX (10) jours.

Il déclare ne pas avoir exercé cette faculté de rétractation.

L'ACQUEREUR déclare n'avoir aucune réserve en la matière. En conséquence, les présentes ne pourraient être entachées de nullité au motif de l'absence de notification régulière fondée sur l'article L. 271-1 susvisé.

Une copie du courriel de notification ainsi que de l'accusé de réception sont ci-annexées.

Les conditions de la vente étant identiques à celles de l'avant-contrat, l'ACQUEREUR ne dispose pas d'un nouveau droit de rétractation.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu dès avant ce jour, dans le cadre de la purge du délai de rétractation, la copie de l'avant-contrat ainsi que les documents énumérés comme devant être portés à sa connaissance, conformément aux dispositions de l'article L. 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :

DOCUMENTS RELATIFS A L'ORGANISATION DE L'IMMEUBLE :

- le règlement de copropriété contenant l'état descriptif de division et leurs éventuels modificatifs publiés, établis comme il a été dit ci-dessus ;
- les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années ;

INFORMATIONS FINANCIERES :

- le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente ;

- le montant des sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'ACQUEREUR ;

- l'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;

- le syndicat des copropriétaires disposant d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot.

L'ensemble de ces documents est à jour des informations soumises à la dernière assemblée générale annuelle chargée d'approuver les comptes.

AUTRES DOCUMENTS REMIS :

- carnet d'entretien de l'immeuble établi par le syndic ;

Etant ici précisé que la production de la notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété n'est pas requise à ce jour faute de parution du décret d'application.

En conséquence, l'ACQUEREUR requiert expressément le notaire soussigné de régulariser la vente.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

DESIGNATION DES MEUBLES

Sont compris dans la présente opération les meubles meublants dont la liste estimative est demeurée ci-annexée.

DECLARATIONS**EN CE QUI CONCERNE LES PARTIES A L'ACTE****DECLARATIONS SUR LA CAPACITE**

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants le cas échéant, qu'il n'existe de leur chef aucun empêchement ou obstacle ni aucune restriction d'ordre légal, contractuel ou judiciaire, à la réalisation de la vente objet du présent acte.

Elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont ni placées sous un régime de protection légale des majeurs, ni frappées d'aucune interdiction légale, et qu'aucune procédure susceptible de restreindre leur capacité civile n'est en cours, sauf, le cas échéant, ce qui a été spécifié aux présentes ;

- qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire ou redressement suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ou seulement conjointement ;

- qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens ;

- qu'elles ne font pas et ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un dispositif de traitement des situations de surendettement des particuliers prévu au Code de la consommation et qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle ;

- qu'elles ne font et n'ont jamais fait l'objet d'une procédure collective : sauvegarde d'entreprise, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire cessation de paiement ou autres ;

- que préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance déterminante sur leur décision respective de contracter, et ce, qu'il existe ou non entre elles un lien particulier de confiance, conformément à l'article 1112-1 du Code civil ;

- qu'elles étaient également tenues de se renseigner elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;

- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

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.

CONSULTATION DU B.O.D.A.C.C.

Le notaire soussigné déclare avoir consulté le Bulletin Officiel Des Annonces Civiles et Commerciales pour toutes les parties à l'acte.

CASIER JUDICIAIRE

Conformément aux dispositions de l'article L. 551-1 du Code de la construction et de l'habitation, le notaire soussigné a demandé, via l'Association pour le développement du service notarial (ADSN), la consultation du bulletin n° 2 du casier judiciaire de l'ACQUEREUR au casier judiciaire national automatisé.

Il en ressort que l'ACQUEREUR n'a fait l'objet d'aucune condamnation définitive à la peine d'interdiction d'acheter mentionnée à l'article L. 551-1 du Code de la construction et de l'habitation.

EN CE QUI CONCERNE LE BIEN

URBANISME

Les copies des documents relatifs à l'urbanisme et à la voirie concernant le BIEN sont ci-après visées et annexées.

Note de renseignements d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme, délivrée le 25 avril 2023.

Les parties reconnaissent avoir reçu toutes les informations nécessaires à la bonne compréhension du contenu desdits documents et en avoir parfaitement saisi la portée.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La présente vente ne donne pas ouverture au droit de préemption résultant des articles L. 211-1 et L. 213-1 du Code de l'urbanisme.

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.

SITUATION LOCATIVE

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

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le VENDEUR déclare :

- que le BIEN ne fait actuellement l'objet d'aucune procédure d'expropriation ;
- qu'il n'existe de son chef aucune inscription d'hypothèque, privilège,

transcription, publication ou autres charges grevant le BIEN.

Ainsi qu'il résulte d'un état hypothécaire hors formalité délivré le 17 avril 2023 et certifié à la date du 17 avril 2023.

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 précèdent, aucuns travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L. 241-1 et L. 242-1 du Code des assurances.

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

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 les parties communes.

- 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 ;

- qu'à sa connaissance aucune construction ou rénovation ni qu'aucune réalisation d'éléments constitutifs d'ouvrage ou équipement indissociable de cet ouvrage n'ont été réalisées sur ce BIEN depuis moins de dix ans, le tout au sens des articles 1792 et suivants du Code civil.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE (D.I.U.O.)

Afin de se conformer aux dispositions des articles R. 4532-95 et suivants du Code du travail, le VENDEUR déclare que le BIEN objet des présentes n'entre pas dans le champ d'application des articles L. 4531-1 et suivants dudit code.

En effet, sa construction constituant une opération de bâtiment ou de génie civil entreprise par un particulier pour son usage personnel, celui de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants, ainsi qu'il résulte de l'article L. 4532-7 du même code, le dossier visé par l'article L. 4532-16 du Code du travail n'a pas à être établi.

Le notaire soussigné a informé le VENDEUR des dispositions et sanctions pénales issues de l'article L. 4744-2 à L. 4744-5 du Code du travail, applicables en cas de manquement à la loi susvisée.

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 sous forme de copie.

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 dont une copie est demeurée ci-annexée certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L. 271-6 du code susvisé et qu'il dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à sa prestation.

En ce qui concerne les diagnostics plomb, amiante et énergie (DPE), le notaire soussigné a vérifié que 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.

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 présence ou l'absence de matériaux 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. 1334-29-7, 2° du Code de la santé publique relatifs à la prévention des risques liés à l'amiante.

a) Parties privatives :

Concernant les lots 2 et 22 :

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 l'état mentionnant la présence ou non de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante constitué du rapport de repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante, 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, dont une copie est demeurée ci-annexée.

De cet état établi par MAISON DU DIAG, le 10 janvier 2023, il en résulte qu'aucun matériau ni produit contenant de l'amiante n'est présent dans les pièces de l'immeuble.

Enfin, le notaire soussigné a attiré l'attention de l'ACQUEREUR sur le fait qu'il devra communiquer le « dossier amiante - parties privatives » et/ou le « dossier technique amiante », à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux dans l'immeuble bâti, conformément à l'article R. 1334-29-5 du Code de la santé publique.

b) Parties communes :

Le VENDEUR a remis conformément aux dispositions de l'article R. 1334-29-7, 2^b du Code de la santé publique une copie délivrée par SQUARE HABITAT, syndic de l'immeuble, de la fiche récapitulative mentionnée à l'article R. 1334-29-5 du même code.

Une copie est ci-annexée.

Enfin, le « dossier technique amiante » conforme aux dispositions de l'article R. 1334-29-5 du Code de la santé publique a été remis à l'ACQUEREUR qui le reconnaît. Celui-ci est ci-annexé sous forme de copie.

Il en résulte : qu'aucun matériau ni produit contenant de l'amiante n'est présent.

Etat relatif à l'installation intérieure d'électricité**Concernant le lot 2 :**

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 la construction et de l'habitation).

Le VENDEUR a fait établir un état sur l'installation intérieure d'électricité par MAISON DU DIAG personne répondant aux conditions de l'article L. 271-6 dudit code, le 10 janvier 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 une ou des anomalies.

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

Une copie de cet état est ci-annexée avec les copies du certificat de compétence et de l'attestation d'assurance de son auteur.

Concernant le lot 22 :

Le VENDEUR déclare que le BIEN objet des présentes étant affecté à un usage autre que l'habitation, il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation.

Etat relatif à l'installation intérieure de gaz**Concernant le lot 2 :**

Le BIEN objet des présentes ne comporte aucune installation intérieure de gaz. En conséquence, il n'y a pas lieu de produire l'état visé par l'article L. 134-9 du Code de la construction et de l'habitation.

Concernant le lot 22 :

Le BIEN objet des présentes ne comporte aucune installation intérieure de gaz. En conséquence, il n'y a pas lieu de produire l'état visé par l'article L. 134-9 du

Code de la construction et de l'habitation.

Diagnostics de performance énergétique

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 est ci-annexée une copie du diagnostic de performance énergétique au logement réalisé par MAISON DU DIAG, le 10 janvier 2023,

Etant ici précisé que celui-ci a une durée de validité de dix ans, conformément aux dispositions de l'article D. 126-19 du même code.

Il résulte du double seuil de l'étiquette performance énergétique contenu dans le diagnostic au logement :

Consommation énergétique finale : 328 kwh/m²/an.

Consommation énergétique primaire : 328 kWh/m²/an (classe énergie E).

Émissions de gaz à effet de serre : 10 kgco₂/m²/an (classe climat B).

En conséquence, compte tenu de cela le BIEN se trouve classé en E. La plus mauvaise des deux performances étant retenue pour le classement du logement.

Ce diagnostic n'est pas 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.

Le bien étant classé E, l'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné 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/m²/an ne satisfont plus aux conditions de décence.

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.

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.

Etat relatif à la présence de termites

Concernant le lot 2 :

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 MAISON DU DIAG, le 10 janvier 2023, est ci-annexé sous forme de copie.

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

Concernant le lot 22 :

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 MAISON DU DIAG, le 10 janvier 2023, est ci-annexé sous forme de copie.

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

Etat relatif à la présence de mэрule

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.

Renseignements pris auprès du syndicat des copropriétaires, il apparaît que celui-ci n'a pas eu non plus la connaissance de la présence de mэрule dans les parties communes de l'immeuble.

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 zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques miniers 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 le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques prescrit dans les conditions définies à l'article R. 515-40, ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou des risques miniers prescrit dans les conditions définies à l'article R. 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 ;

- dans une des zones exposées au recul du trait de côte délimitées en application des articles L. 121-22-2 ou L. 121-22-6 du code de l'urbanisme par un plan local d'urbanisme, un document en tenant lieu ou une carte communale, ou déterminées par une carte de préfiguration adoptée en application des articles L. 121-22-3 ou L. 121-22-7 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.

Une copie de cet état accompagnée des copies des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation du BIEN objet des présentes au regard des risques encourus, est ci-annexée.

Il en résulte :

Concernant les risques naturels :

- que le BIEN est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels APPROUVE mis en place le 6 avril 2021, concernant les risques crue torrentielle, mouvement de terrain et avalanche,
- qu'il ne fait pas l'objet de prescription de travaux.

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 conformément aux dispositions de l'article R. 563-4 du Code de l'environnement.

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 3 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 des Hautes-Pyrénées établie par le Ministère concerné et la direction départementale des territoires.

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

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. Ceci a été confirmé par la Mairie de BAREGES en date 25 Avril 2023.

Etat relatif aux nuisances sonores aériennes

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.

CARNET D'INFORMATION DU LOGEMENT

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

INFORMATIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS SOUMIS A DES NORMES SPECIFIQUES

DETECTEURS DE FUMEE NORMALISES

Le notaire soussigné 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 conforme à la norme définie par l'article R 142-2 du Code de la construction et de l'habitation.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été averti par le notaire que l'obligation d'équipement de l'habitation incombe au propriétaire du logement en vertu des textes précités et notamment de la conformité de l'installation avec les normes en vigueur.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- la base des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS ex-BASIAS) ;
- la base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif GEORISQUES (ex-BASOL) ;
- la base de données GEORISQUES ;
- 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.

INFORMATIONS RELATIVES AUX INSTALLATIONS ENVIRONNEMENTALES DE L'IMMEUBLE

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent être parfaitement informés des

dispositions des articles L. 512-18, L. 514-20 et L. 125-7 du Code de l'environnement.

À cet égard, le VENDEUR déclare s'être toujours conformé à la réglementation applicable en matière de protection de l'environnement et de santé publique.

Il déclare en outre qu'à sa connaissance :

- aucune installation soumise à autorisation ou à enregistrement ou à simple déclaration au titre de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ou activité entrant dans le champ d'application des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement n'a été exploitée sur le BIEN objet des présentes ;

- aucune activité susceptible de présenter des dangers ou des inconvénients pour la santé ou l'environnement n'a été exercée sur le BIEN ;

- il n'a pas été exercé d'activité dans le BIEN ayant entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives ;

- il n'a jamais été exercé, dans le BIEN dont il s'agit, d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;

- il n'y a pas eu dans le BIEN d'incident ou accident présentant un danger pour la santé, la salubrité publique, la sécurité civile ou l'alimentation en eau potable de la population prévues par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'environnement ;

- le terrain ne comporte pas de transformateur à pyralène ;

- il n'a reçu aucune injonction administrative sur le fondement des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement, en sa qualité de « détenteur » ;

- il n'existe pas de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement.

DISPOSITIONS ET CONVENTIONS RELATIVES A LA COPROPRIETE

ETAT DE LA COPROPRIETE

Syndic de copropriété et état daté

Le VENDEUR informe l'ACQUEREUR que le syndic est :

SQUARE HABITAT, à () Il a été délivré par le syndic, à la date du 16 mai 2023, l'état daté prévu par l'article 5 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, dont une copie demeurera ci-annexée après mention.

Statut de la copropriété

L'ACQUEREUR s'oblige à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels sus énoncés dont il reconnaît avoir reçu une copie.

Déclaration du vendeur concernant la consistance et l'affectation du lot vendu

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance :

- le BIEN vendu n'a pas fait l'objet de travaux affectant l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier dont il dépend, ou les parties communes, non autorisés par l'assemblée des copropriétaires ;

- qu'il n'a pas été irrégulièrement modifié notamment par une annexion de partie commune ;

- que son affectation actuelle est celle contenue dans le règlement de copropriété.

Répartition légale des charges de copropriété

Le notaire soussigné rappelle que la répartition des charges de copropriété entre VENDEUR et ACQUEREUR conformément aux dispositions de l'article 6-2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est la suivante :

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, incombe au VENDEUR ;

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

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

Répartition conventionnelle des charges de copropriété

- Remboursement du prorata de charge du budget prévisionnel :

Il est expressément convenu entre les parties que l'ACQUEREUR, qui s'y oblige, remboursera la provision du terme en cours prorata temporis.

Cette part est de SOIXANTE-QUINZE EUROS ET QUATRE-VINGT-QUINZE CENTIMES (75,95 €), somme qu'il verse à l'instant même au VENDEUR qui le reconnaît hors la comptabilité de l'office notarial.

- Sort des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel :

Il est expressément convenu entre les parties que le VENDEUR prendra en charge les travaux votés antérieurement à la date de l'avant-contrat soit avant le 18 mars 2023, qu'ils soient exécutés ou non et que leur montant soit exigible ou non.

Tous les travaux votés après le 18 mars 2023 sont à la charge de l'ACQUEREUR qui a reçu mandat du VENDEUR conformément à l'avant-contrat.

Il est ici précisé qu'il n'y a pas eu d'assemblée générale ayant décidé de travaux depuis le 10 décembre 2022.

- Caractère forfaitaire des comptes sur provision et travaux :

Les comptes et remboursements ci-dessus ont lieu à titre forfaitaire et définitif. Il ne sera donc procédé à aucune régularisation entre VENDEUR et à l'ACQUEREUR lors de l'apurement des comptes sauf pour les travaux votés et non révélés par l'état daté, qui resteront à la charge du VENDEUR

Arrêté des comptes - Trop ou moins perçu

Lors de la clôture de l'exercice comptable en cours, les comptes seront envoyés à celui qui sera effectivement copropriétaire à cette date et qui trouvera sur son compte toutes les charges de l'année et les provisions versées par le VENDEUR et éventuellement par lui-même.

Les parties conviennent que le solde de compte positif ou négatif fera alors le profit ou la perte de l'ACQUEREUR.

S'agissant des exercices antérieurs à celui au cours duquel la réitération des présentes interviendra, le solde débiteur fera la perte du VENDEUR exclusivement, ce dernier s'engageant à rembourser à l'ACQUEREUR à première demande de ce dernier, les sommes qui seraient réclamées à ce titre.

L'ACQUEREUR s'engage également à rembourser au VENDEUR le solde

crédeur qui pourrait subsister concernant les exercices antérieurs.

Fonds de roulement

Le VENDEUR déclare avoir versé à titre d'avance de trésorerie entre les mains du syndic la somme de ZERO (0,00 €), au titre du fonds de roulement.

Fonds de travaux

Fonds de travaux

Le VENDEUR déclare qu'il existe un fonds de travaux constitué pour assurer le maintien en bon état des parties communes de l'immeuble dont dépend le BIEN.

Le notaire soussigné rappelle que conformément à l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot.

Certificat du syndic

En application des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 6 du décret du 17 mars 1967, si au jour du transfert de propriété le VENDEUR n'a pas remis au Notaire soussigné un certificat article 20 du syndic le libérant de toute obligation à l'égard du syndicat, ce dernier doit notifier au syndicat dont dépend le BIEN, un avis de la présente mutation.

Cet avis de mutation devra être adressé par le notaire au syndicat par lettre recommandée avec avis de réception dans les quinze jours du présent acte.

Le syndicat pourra ainsi former au domicile élu et par acte extrajudiciaire opposition au versement du prix à due concurrence de sa créance dans les quinze jours de la réception de cet avis.

Notification au syndic de l'article 6 du décret du 17 mars 1967

Conformément à l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, notification du présent acte sera faite sans délai au syndicat par le notaire soussigné.

Notification au syndic de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965

Conformément aux dispositions de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965, Maître Maxime BERGERET a notifié au syndicat de copropriété, que Mademoiselle Claire AUDIGANE se portait acquéreur de l'immeuble objet des présentes. Une copie de cette notification est ci-annexée.

Par retour en date du 15 mai 2023, le syndicat a délivré un certificat dont une copie est ci-annexée, duquel il résulte que l'ACQUEREUR n'est pas copropriétaire dans l'immeuble concerné par la mutation.

Procès en cours impliquant le vendeur

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance aucune procédure n'est engagée ou en passe de l'être contre lui à la demande de copropriétaires ou d'un tiers, et qu'il n'a pas lui-même intenté de procédure à l'encontre d'un copropriétaire ou d'un tiers.

Procès en cours impliquant le syndicat des copropriétaires

Il résulte de l'état daté délivré par le syndicat de l'Immeuble qu'aucune procédure mettant en cause le syndicat n'est actuellement en cours devant les tribunaux.

CARNET D'ENTRETIEN

L'ACQUEREUR reconnaît qu'une copie du carnet d'entretien de l'immeuble lui a été remise par le VENDEUR avant la signature du présent acte et qu'il est, de ce fait, parfaitement informé de l'état actuel dudit immeuble.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartiennent au VENDEUR

pour les avoir acquis de Monsieur Yves Jean SERNIN, demeurant à SAINT-QUENTIN-SUR-LE-HOMME (50220), 8 rue des Ecoles, né à CHERBOURG (50100), le 15 mai 1949, divorcé de Madame Emilienne Marie LOUIS et non remarié, aux termes d'un acte reçu par Maître ROCA, notaire à ARGELES-GAZOST (65400), le 25 mai 2020.

Cette acquisition a été consentie moyennant le prix de SOIXANTE-NEUF MILLE EUROS (69 000,00 €) payé comptant et quittancé dans l'acte, sans recours à un prêt ayant fait l'objet d'une garantie hypothécaire.

Audit acte il a été fait les déclarations d'usage concernant l'état civil et la capacité des parties.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES 1, le 16 juin 2020, volume 2020 P numéro 4335.

L'état sur formalités requis suite à cette publication n'a fait apparaître aucune inscription quelconque.

ORIGINE ANTERIEURE

Pour ce qui concerne l'origine de propriété antérieure dudit BIEN, les parties déclarent s'en rapporter à celle établie dans la note annexée sous forme de copie aux présentes.

CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE

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.

ETAT DES MEUBLES

L'ACQUEREUR prendra les biens meubles et objets mobiliers, dans l'état où ils se trouvent, 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.

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, du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs ou de la loi ;
- et de celles relatées dans une note ci-annexée :

ASSURANCES

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle, de manière à ce que le VENDEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la continuation ou de la résiliation des assurances contre l'incendie et autres risques contractées par le VENDEUR ou les précédents propriétaires conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances.

Toutefois, l'ACQUEREUR donne expressément au VENDEUR, qui accepte, les pouvoirs pour résilier les contrats d'assurance que ce dernier avait souscrits sur le BIEN, et déclare avoir lui-même souscrit un nouveau contrat d'assurance.

Il est ici précisé que la copropriété dont dépend le BIEN objet des présentes est assurée contre l'incendie auprès de AXA DUMESTRE, dont le siège social est à VIC EN BIGORRE (65500), 31 Boulevard Alsace, suivant police numéro 5623546904 en date du 1er janvier 2021.

Etant ici rappelé que cette résiliation peut être faite dans les formes prescrites par l'article L. 113-14 du Code des assurances à moins que l'assureur ne consente expressément ou tacitement à ce que la résiliation soit opérée en usant d'une autre forme.

ABSENCE DE REGIME FISCAL DE FAVEUR

Le VENDEUR déclare qu'il n'a bénéficié d'aucun régime fiscal de faveur pouvant être remis en cause dans le cadre de la présente opération, en ce qui concerne le bien vendu aux présentes.

IMPOTS ET TAXES

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

Concernant les taxes foncières, l'ACQUEREUR a remboursé, forfaitairement par rapport à la dernière imposition connue, à titre définitif, ce jour et directement au VENDEUR la somme de TROIS CENT DIX-SEPT EUROS ET QUARANTE-SIX CENTIMES (317,46 €) représentant le prorata de la taxe foncière couru depuis la date fixée pour l'entrée en jouissance jusqu'au 31 décembre suivant.

Concernant la taxe d'habitation de l'année en cours, elle sera supportée en totalité par l'occupant des lieux au premier janvier.

OBLIGATION DECLARATIVE DE L'ARTICLE 1418 DU CODE GENERAL DES IMPOTS

Il est ici rappelé par le notaire soussigné que tout propriétaire d'un bien immobilier affecté à l'habitation devra procéder avant le 1er juillet de chaque année à l'obligation déclarative prévue à l'article 1418 du Code général des impôts, dont la teneur est ci-dessous littéralement retranscrite :

Article 1418 :

« I.- Les propriétaires de locaux affectés à l'habitation sont tenus de déclarer à l'administration fiscale, avant le 1er juillet de chaque année, les informations relatives, s'ils s'en réservent la jouissance, à la nature de l'occupation de ces locaux ou, s'ils sont occupés par des tiers, à l'identité du ou des occupants desdits locaux, selon des modalités fixées par décret.

Sont dispensés de cette déclaration les propriétaires des locaux pour lesquels aucun changement dans les informations transmises n'est intervenu depuis la dernière déclaration.

II.- Cette déclaration est souscrite par voie électronique par les propriétaires dont la résidence principale est équipée d'un accès à internet.

Ceux de ces propriétaires qui indiquent à l'administration ne pas être en mesure de souscrire cette déclaration par voie électronique ainsi que les propriétaires dont la résidence principale n'est pas équipée d'un accès à internet utilisent les autres moyens mis à leur disposition par l'administration. »

CONTRATS D'ABONNEMENTS ET DE DISTRIBUTION

L'ACQUEREUR continuera à compter de la même date tous contrats d'abonnement pour la distribution de l'eau, du gaz, de l'électricité.

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

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes ont été négociées par SQUARE HABITAT 16 place du 8 Mai 1945 à LUZ-SAINT-SAUVEUR (65120), titulaire d'un mandat de vente donné par le VENDEUR, sous le numéro 65225 en date du 1er mars 2023

En conséquence, le VENDEUR qui en a seul la charge, verse une rémunération toutes taxes comprises de SIX MILLE SIX CENT SOIXANTE-SEPT EUROS (6 667,00 €).

Le VENDEUR donne tout pouvoir au notaire soussigné à l'effet de régler par sa comptabilité ladite commission.

Cette commission sera réglée par la comptabilité du notaire soussigné.

FRAIS

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

Cette médiation suspend le délai de prescription.

Une action en justice avant la mise en œuvre de cette clause sera sanctionnée par une fin de non-recevoir.

PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique des présentes sera soumise par les soins du notaire soussigné à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au service de la publicité foncière du ressort du BIEN, conformément aux prescriptions du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 et aux textes subséquents, et ce, aux frais de L'ACQUEREUR.

Si le BIEN est grevé d'une inscription, transcription, publication ou autres empêchements, le VENDEUR sera tenu d'en rapporter à ses frais les mainlevées et de justifier de l'exécution de la radiation de ces inscriptions, dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-dessus élu.

L'ACQUEREUR sera au surplus indemnisé de tous frais extraordinaires de purge.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs du présent acte, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le Notaire soussigné est dispensé expressément par l'ACQUEREUR de lui délivrer la copie authentique du présent acte revêtue des mentions de publication, cependant il s'engage à lui délivrer à première demande une copie authentique papier.

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 soussigné, 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.

ELECTION DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites :

- les parties font élection de domicile en leur demeure respective, tel qu'indiqué en tête des présentes ;
- pour l'éventuelle opposition du syndic, domicile spécial est élu en l'étude du notaire soussigné.

BASE PERVAL

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, dénommée PERVAL, exploitée par Min.not et dont la diffusion a pour finalité de faciliter le suivi du marché et l'évaluation des biens immobiliers.

Ce traitement porte sur des données anonymes. L'inscription de la présente mutation dans cette base offre aux parties la possibilité de suivre l'évolution de la valeur de leur bien et aux professionnels du secteur de disposer d'informations fiables et mises à jour sur l'évolution du marché immobilier.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 26 et 27 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification auprès du correspondant informatique et libertés de Min.not.

Cette formalité donne droit à la perception par le notaire des émoluments prévus à l'article A. 444-171 du Code de commerce.

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.

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.

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.

TITRES, CORRESPONDANCES ET RENVOI DES PIÈCES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'ACQUEREUR qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, concernant le BIEN vendu et sera subrogé dans tous les droits du VENDEUR à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'ACQUEREUR devront s'effectuer à l'adresse mentionnée ci-dessus.

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à l'adresse mentionnée ci-dessus.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné, conformément aux articles 863 et 864 du Code général des impôts, des sanctions, édictées par le 5 du

V de l'article 1754, aux articles 850, 1729 et 1837 dudit code et à l'article 1202 du Code civil, encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

CERTIFICATION D'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

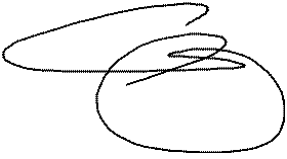

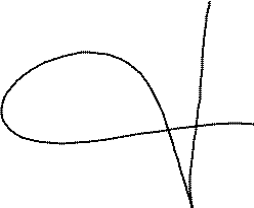
DONT ACTE

Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Recueil de signatures par Maître Maxime BERGERET

| | |
|--|---|
| <p>Mme Patricia GELAMUR, représentante de : . M. Joël Jean François ETCHART . Mme Françoise IRIGARAY A signé A l'office Le 2 juin 2023</p> |  |
| <p>Mlle Claire Lise Marie AUDIGANE A signé A l'office Le 2 juin 2023</p> |  |
| <p>et le notaire Me BERGERET Maxime A signé A l'office L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS LE DEUX JUIN</p> |  |