

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS  
LE DOUZE DÉCEMBRE

Maître Julien GRASSAUD, Notaire soussigné, titulaire d'un office notarial à  
MONT-DE-MARSAN (Landes), 16 Avenue Cronstadt,  
A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

**COMPROMIS DE VENTE D'IMMEUBLE**

**1) Vendeurs**

**Madame Monique Josiane COURTY**, retraitée, demeurant à LOSSE  
(40240), 22 route de Gabarret , Moulin de Haut.

Née à LE GRAND QUEVILLY (76120), le 17 juin 1943.

Veuve de **Monsieur Jean DELAVOIE**.

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

De nationalité française.

Résidente française au sens de la réglementation fiscale.

**Monsieur Bruno Gabriel DELAVOIE**, retraité, demeurant à COGNAC  
(16100), 14 rue de Châtenay.

Né à ROUEN (76000), le 08 octobre 1961.

Epoux de **Madame Corinne COURGENOUIL**.

Monsieur et Madame DELAVOIE mariés à la Mairie de COGNAC (16100),  
le 02 juillet 2022, sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux  
acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, sans modification  
depuis.

De nationalité française.

Résident français au sens de la réglementation fiscale.

**Madame Véronique Marguerite Rosita DELAVOIE**, secrétaire,  
demeurant à SAINT MARDS DE BLACARVILLE (27500), 63 rue de la Brehallerie.

Née à LE PETIT QUEVILLY (76140), le 01 mars 1965.

Epouse de **Monsieur Jean-Marc BRIZOU**.

Monsieur et Madame BRIZOU mariés à la Mairie de SAINT MARDS DE  
BLACARVILLE (27500), le 21 juin 2003, sous le régime légal de la communauté de  
biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, sans  
modification depuis.

De nationalité française.

Résidente française au sens de la réglementation fiscale.

**Madame Nathalie Micheline Henriette DELAVOIE**, gérante d'entreprise, demeurant à HUGLEVILLE EN CAUX (76570), 1 route de Gretot.

Née à LE PETIT QUEVILLY (76140), le 08 septembre 1966.

Epouse de **Monsieur Denis MALLET**.

Monsieur et Madame MALLET mariés à la Mairie de LE GRAND QUEVILLY (76120), le 07 mai 1988, sous le régime légal de la communauté de biens meubles et acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, sans modification depuis.

De nationalité française.

Résidente française au sens de la réglementation fiscale.

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

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

D'UNE PART

## **2) Acquéreurs**

**Monsieur Jean-Pierre Roger ROMERO**, retraité, demeurant à LALANDE EN SON (60590), 14 rue de Champignol.

Né à LEVALLOIS PERRET (92300), le 20 novembre 1964.

Divorcé de **Madame Béatrice BANVILLE**, suivant arrêt de la Cour d'appel de Tribunal judiciaire de Nanterre, en date du 24 juin 1999.

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

De nationalité française.

Résident français au sens de la réglementation fiscale.

**Madame Sylvie Lucette DEDRUMEL**, retraitée, demeurant à LALANDE EN SON (60590), 14 rue de Champignol.

Née à PARIS 14ème arrondissement (75014), le 09 octobre 1959.

Divorcée de **Monsieur Marc RIVA**, suivant jugement du Tribunal judiciaire d'Evreux, en date du 28 avril 2022.

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

De nationalité française.

Résidente française au sens de la réglementation fiscale.

**Ci-après dénommés, ensemble, "L'ACQUEREUR"**

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

D'AUTRE PART

## **PRESENCE - REPRESENTATION**

En ce qui concerne le vendeur :

- Madame Monique COURTY est représentée par Madame Mathilde CARRERE, collaboratrice en l'Etude du Notaire soussigné, ici présente et acceptant,

en vertu d'une procuration sous seing privé en date à MONT-DE-MARSAN, du 5 décembre 2023, dont une copie est demeuree ci-annexée.

- Monsieur Bruno DELAVOIE est représenté par Madame Mathilde CARRERE, susnommée, ici présente et acceptant, en vertu d'une procuration sous seing privé en date du 6 décembre 2023, demeuree ci-annexée.

- Madame Véronique DELAVOIE est représentée par Madame Mathilde CARRERE, susnommée, ici présente et acceptant, en vertu d'une procuration sous seing privé en date du 11 décembre 2023, demeuree ci-annexée.

- Madame Nathalie DELAVOIE est représentée par Madame Mathilde CARRERE, collaboratrice en l'Etude du Notaire soussigné, ici présente et acceptant, en vertu d'une procuration sous seing privé en date du 11 décembre 2023, demeuree ci-annexée.

En ce qui concerne l'acquéreur :

- Monsieur Jean-Pierre ROMERO est représenté par Madame Mathilde CARRERE, collaboratrice en l'Etude du Notaire soussigné, ici présente et acceptant, en vertu d'une procuration sous seing privé en date du 11 décembre 2023, demeuree ci-annexée.

- Madame Sylvie DEDRUMEL est représentée par Madame Mathilde CARRERE, collaboratrice en l'Etude du Notaire soussigné, ici présente et acceptant, en vertu d'une procuration sous seing privé en du 11 décembre 2023, demeuree ci-annexée.

## **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.

## **DECLARATIONS D'ETAT CIVIL**

A/ Concernant le VENDEUR :

Chacun des vendeurs déclare confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à son état civil, son statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité, sa nationalité et sa résidence.

Ils déclarent en outre :

Ne pas être placés sous l'un des régimes de protection juridique des majeurs.

Ne pas être et n'avoir jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

Ne pas être en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptibles de l'être, selon les dispositions des articles L.711-1 et suivants du Code de la consommation.

B/ Concernant l'ACQUEREUR :

Chacun des acquéreurs déclare confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à son état civil, son statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité, sa nationalité et sa résidence.

Ils déclarent en outre :

Ne pas être placés sous l'un des régimes de protection juridique des majeurs.  
Ne pas être et n'avoir jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

Ne pas être en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptibles de l'être, selon les dispositions des articles L.711-1 et suivants du Code de la consommation.

## **FACULTE DE SUBSTITUTION**

La réalisation par acte authentique pourra avoir lieu au profit de l'acquéreur ou de toute autre personne physique ou morale qu'il se réserve de désigner par tous moyens préalablement à la signature de l'acte authentique, à la condition que cette substitution n'entraîne pas l'application des dispositions des articles L-311-1 et suivants du Code de la consommation.

L'acquéreur sera tenu solidairement avec ledit substitué, de tous les engagements pris envers le vendeur aux termes des présentes conventions.

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.

Par ailleurs, l'acte de substitution devra comporter la reconnaissance de la part de l'acquéreur 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 vendeur.

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

## **OBJET DU CONTRAT**

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

Le vendeur vend, sous les conditions ci-après exprimées, à l'acquéreur, qui accepte, la pleine propriété des biens dont la désignation suit :

### **DESIGNATION**

LOSSE (Landes)

---

Une maison individuelle à usage d'habitation situé(e) à LOSSE (40240), 22 route de Gabarret , Moulin de Haut, de style landais et de plain-pied comprenant : véranda, cuisine, séjour, trois chambres, deux salles d'eau (dont une avec wc), wc séparés, chaufferie.

Combles au-dessus.

Deux garages attenants.

Un grand car-port.

Piscine.

Terrain autour avec puits.

Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	E	342	22 route de Gabarret	19 a 51 ca
	E	343	22 route de Gabarret	33 a 60 ca
	E	345	22 route de Gabarret	21 ca
	E	346	22 route de Gabarret	20 a 62 ca
Contenance totale				73 a 94 ca

Plan - L'immeuble figure 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.

Usage - L'acquéreur 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.

**L'ACQUEREUR déclare qu'il n'envisage pas de changer la destination de l'IMMEUBLE, ni de réaliser des travaux nécessitant un permis de construire ou une autorisation de travaux mais que pour le cas où il réaliserait de tels travaux, il fait son affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives nécessaires, et n'entend pas soumettre son engagement aux présentes à l'obtention préalable de ces autorisations.**

Absence de meubles et objets mobiliers - Les parties déclarent qu'aucun meuble ou objet mobilier n'est vendu avec l'immeuble, **à l'exception des éléments de cuisine équipée qui resteront dans le bien, à savoir (meubles hauts et bas de cuisine, lave-vaisselle, four, plaque de cuisson, réfrigérateur, hotte aspirante).**

Proportions d'acquisition - Les acquéreurs déclarent faire cette acquisition à concurrence de quotités qui seront définies ultérieurement.

Description - L'acquéreur déclare avoir visité les lieux à sa convenance et dispense le vendeur d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

Le vendeur s'oblige à justifier d'une origine de propriété trentenaire et régulière de l'immeuble sus-désigné.

## **PRIX DE LA VENTE EVENTUELLE**

**La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de**

**CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT MILLE EUROS (197.000,00 €).**

Frais d'acquisition en sus, s'élevant approximativement, non compris les frais de prêt, à la somme de QUINZE MILLE SIX CENTS EUROS (15.600,00 €).

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 VENDEUR**

Les parties reconnaissent :

**1) Que les présentes ont été négociées par l'agence "PAPS IMMO", en vertu du mandat qu'il lui a donné le 9 novembre 2023, sous le numéro 55, et d'un avenant en date du 15 novembre 2023.**

**2) Que la mission qui lui a été confiée par ce mandat se trouvera terminée par la signature de l'acte authentique de vente ;**

**3) Qu'en conformité de ce mandat et de son avenant, il lui est accordé à titre irréductible, la somme de NEUF MILLE EUROS (9.000,00 €), toutes taxes comprises, à titre de rémunération due par le vendeur.**

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 l'acquéreur.

Pour ce faire, les parties autorisent dès à présent tout tiers détenteur à effectuer ce versement par priorité à tous autres.

### **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 l'acquéreur sera tenu d'exécuter :

Garantie d'éviction – Le vendeur ne sera tenu que du seul trouble dans les termes de droit, conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet, il déclare notamment :

- qu'il n'existe à ce jour aucun litige ou aucune action en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété, et que le bien ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur un fonds voisin,
- qu'il n'a conféré à ce jour aucun droit quelconque sur le bien,
- qu'il subrogera l'acquéreur dans tous ses droits et actions relatifs au bien.

Il s'obligera à obtenir, à ses frais, la mainlevée des inscriptions hypothécaires pouvant grever l'immeuble vendu.

**Propriété - jouissance - Conformément à l'article 1304-6 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, le transfert de propriété de**

**l'immeuble aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique de vente ;**

**L'entrée en jouissance s'effectuera le même jour par la prise de possession réelle, le vendeur s'obligeant, pour cette date, à rendre l'immeuble libre de toute location et occupation.**

**Etat de l'immeuble - L'acquéreur prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le vendeur 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.

**Obligation de délivrance - nuisances** – Les parties déclarent être parfaitement informées des textes applicables en matière de nuisances pouvant compromettre la jouissance paisible d'un bien immobilier, et notamment des textes ci-après reproduits :

- Article 544 du Code civil : *« La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. »*

- Article L.113-8 du Code de la construction et de l'habitation : *« Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales, touristiques, culturelles ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions. »*

- Article 1240 du Code civil : *« Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer. »*

- Article 1241 du Code civil : *« Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence. »*

- Article 1334-31 du Code de la santé publique : *« Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité. »*

Les parties reconnaissent également être informées qu'un trouble du voisinage n'est pas obligatoirement « anormal », compte tenu de son intensité ou sa fréquence.

L'acquéreur déclare avoir d'ores et déjà pris toutes précautions et tous renseignements sur la situation de l'immeuble, sur les activités, professionnelles ou non, s'exerçant à proximité, et sur les éventuels troubles qui pourraient perturber sa jouissance paisible (nuisances, sonores, olfactives, visuelles, etc.). Sous réserves des éventuelles dispositions d'ordre public, il s'interdit tout recours à ce titre contre le

vendeur, et déclare faire son affaire personnelle de toutes nuisances environnementales ou troubles du voisinage relatifs à l'immeuble.

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 :

- **édification d'un car-port au cours de l'année 2016 ;**
- **édification d'un garage au cours de l'année 2017 ;**

**Sans que toutefois le VENDEUR ne puisse garantir la date exacte de réalisation desdits travaux.**

**Le VENDEUR déclare en effet que ces travaux ont été réalisés directement par ses soins, plus précisément par Monsieur Jean DELAVOIE de son vivant.**

**Le VENDEUR déclare en outre que des gouttières ont été acquises pour le car-port mais que celles-ci n'ont jamais été installées.**

**Le VENDEUR déclare ainsi que ces gouttières resteront à la disposition des acquéreurs qui feront leur affaire personnelle de leur installation s'ils le souhaitent.**

Les diverses garanties et responsabilités attachées à ces travaux sont régies par les articles 1792 et suivants du Code civil.

En tant que de besoin, le vendeur subroge l'acquéreur dans tous ses droits au titre des garanties ci-dessus énoncées.

A cet égard, le vendeur déclare qu'aucune assurance contre les dommages pouvant survenir à l'immeuble du fait des travaux 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, l'acquéreur 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 vendeur, ou contre l'entreprise ayant réalisé les travaux ou son assureur, et faire les frais du procès.**

**De son côté, le vendeur reconnaît avoir également été informé par le notaire rédacteur des présentes qu'en l'absence de souscription d'une assurance dommages-ouvrages, l'acquéreur 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 vendeur 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 vendeur a déjà connaissance.**

**L'attention du vendeur 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.**

**Information complémentaire -** Bien que n'ayant pas fait l'objet d'une assurance dommage-ouvrage, l'immeuble est couvert par la garantie décennale.

Tout constructeur (entrepreneur, promoteur immobilier, lotisseur, maître d'œuvre, architecte, technicien, bureau d'étude, ingénieur-conseil) impliqué dans la construction d'un ouvrage neuf ou existant, ou tout prestataire lié au maître d'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage, est soumis à un régime de responsabilité décennale.

Le professionnel engage sa responsabilité pendant 10 ans, en cas de dommage, à l'égard du futur propriétaire (le maître d'ouvrage), mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs en cas de revente de l'ouvrage.

La responsabilité décennale concerne les vices ou dommages de construction :

- qui peuvent affecter la solidité de l'ouvrage et de ses équipements indissociables (par exemple, effondrement résultant d'un vice de construction),
- ou qui le rendent inhabitable ou impropre à l'usage auquel il est destiné (par exemple, défaut d'étanchéité, fissurations importantes).

Le dommage peut résulter d'un défaut de conformité ou d'un vice de sol.

Il s'agit du « gros ouvrage » (c'est-à-dire les murs, la charpente, la toiture..), par opposition aux « menus ouvrages » que sont les éléments mobiles (portes et fenêtres, sanitaires...).

Pour être valide, l'assurance doit avoir été souscrite avant le démarrage des travaux, car elle couvre uniquement les travaux ayant fait l'objet d'une ouverture de chantier pendant la période de validité du contrat (si l'ouverture du chantier a lieu avant la souscription du contrat d'assurance, celui-ci ne s'y applique pas). De même, l'assurance doit être valable pour la zone géographique où se trouve le chantier.

La garantie décennale ne doit pas être confondue avec :

- la garantie biennale qui impose à l'entrepreneur de réparer ou remplacer, pendant une durée minimale de 2 ans après la réception, tout élément d'équipement qui ne fonctionne pas correctement,
- la garantie de parfait achèvement qui impose à l'entrepreneur de réparer tous

les désordres (vices cachés et défaut de conformité) signalés au cours de l'année qui suit la réception des travaux, quelles que soient leur importance et leur nature.

Elle couvre les dommages survenus après la réception des travaux, pendant une durée de 10 ans. Le délai démarre lors de la signature de la réception des travaux, acte contradictoire par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves.

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

Raccordements aux réseaux - L'attention de l'acquéreur 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 vendeur. Tous travaux qui deviendraient nécessaires au titre de l'un quelconque de ces points seraient donc à sa charge exclusive sans recours contre ledit vendeur.

Servitudes - L'acquéreur 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 vendeur.

A cet égard, le vendeur déclare qu'aux termes d'un acte reçu par Maître Vincent WERY, notaire à LABASTIDE D'ARMAGNAC, en date du 18 septembre 2015, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

*"Suivant acte reçu par Maître Alain TARTAS, notaire à LABASTIDE D'ARMAGNAC, le 26 janvier 2001, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MONT DE MARSAN, le 8 février 2001, volume 2001 P, numéro 992 il a été stipulé ce qui suit ci-après littéralement rapporté :*

*"Le VENDEUR déclare que l'immeuble n'est grevé d'aucune servitude particulière, hormis celles résultant de la situation naturelle des lieux, des plans d'urbanisme ou de la loi à l'exception de celles-ci-après énoncées, savoir :*

- existence d'un chemin vicinal traversant la propriété vendue,*
- existence de poteaux électriques sur la parcelle E 343 dont l'implantation a fait l'objet d'une convention en date du 28 juillet 2000, enregistrée à MONT DE MARSAN le 26 septembre 2000 folio 80 numéro 631/3, dont l'acquéreur reconnaît avoir connaissance au moyen de la copie qui lui en a été remise."*

*Il est ici précisé par le VENDEUR que les biens vendus bénéficient d'une servitude de passage réciproque sur et au profit des parcelles originellement cadastrées section D n° 49, 51, 52, 54, 2160, 161 à 163, section E n° 17 à 20, 22, 24, 32, 166 à 173, 176, 177, 284, 144, 178, 180, 181, 287, section D n° 81 à 85, 87 à 98, 100, 102, 103, 107, 109 à 112, 280, 308, 313, 315, section E n° 5, 88, 89, 90, 107, 113 à 116, 288, 290 et section F n° 377,*

*Ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par Maître Alain, TANT, notaire à GABARRET, le 22 décembre 1979, contenant donation à titre de partage anticipé*

*par Madame veuve CABANTOUS au profit de ses enfants, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MONT DE MARSAN, le 14 février 1980, volume 4299, numéro 6, aux termes duquel il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :*

*"précision étant ici faite que pour l'exploitation de leurs propriétés respectives, chacun des lots situés sur la commune de LOSSE aura un droit de passage sur les propriétés attribuées aux autres.*

*D'autre part, l'entretien du pont commun de l'Estampon se fera entre tous les propriétaires ayant accès audit pont."*

Voies rurales - Il résulte de l'acte reçu par Maître Vincent WERY, notaire à LABASTIDE D'ARMAGNAC, en date du 18 septembre 2015, ce qui suit littéralement rapporté :

*"Le Notaire porte à la connaissance de l'ACQUEREUR la législation et la réglementation applicables à la voirie rurale en général et spécifiques au massif forestier des Landes de Gascogne :*

*1°) Les chemins ruraux : font partie du domaine privé de la Commune et sont affectés à l'usage public à des fins professionnelles ou de loisirs. Ils dépendent de l'autorité municipale ainsi qu'il résulte des dispositions des articles L161-1 à 161-13 du Code Rural.*

*2°) Les chemins et sentiers d'exploitation : sont des voies privées servant exclusivement à la communication entre divers fonds ou à leur exploitation.*

*Ils profitent à tous les intéressés des parcelles desservies. Nul ne peut s'en approprier une partie en empêchant le passage et ils ne peuvent être supprimés que du consentement de tous les propriétaires qui ont le droit de s'en servir, tel qu'il résulte des dispositions des articles L162-1 à 162-5 du Code Rural.*

*3°) Les voies de défense de la forêt contre l'incendie (D.F.C.I.) : ont le statut de voies spécialisées non ouvertes à la circulation publique.*

*Le VENDEUR déclare conformément aux dispositions de l'article L151-38-1 du Code Rural que l'IMMEUBLE objet de la présente vente se situe :*

*Dans une région réputée particulièrement exposée aux risques incendie telle que déterminée à l'article L133-1 du Code Forestier.*

*Dans le périmètre des Landes de Gascogne tel qu'établi par l'Ordonnance du 28 avril 1945.*

*Sur le territoire d'une Commune dotée d'une Association Syndicale Autorisée (ASA) de prévention contre les incendies, de défense et de mise en valeur de la forêt soumise aux règles et conditions édictées par l'Ordonnance 2004-632 du 1er juillet 2004 et du décret d'application n°2006-504 du 3 mai 2006 relatif aux Associations Syndicales de Propriétaires.*

*Le Notaire porte à la connaissance de l'ACQUEREUR, l'Arrêté pris par Monsieur le Préfet des Landes le 7 juillet 2004, relatif à la protection de la forêt contre les incendies dans le Département des Landes ainsi que les termes des articles 19 et 20 du règlement annexé audit arrêté qui mentionnent que lesdites voies spécialisées sont destinées à la gestion et à l'exploitation forestière ainsi qu'à l'usage des services de secours et qu'en conséquence, un propriétaire :*

*Ne peut modifier pour des raisons personnelles la continuité des ouvrages et aménagements affectant un chemin et sentier d'exploitation ou une piste de D.F.C.I.*

*Ne peut procéder à une opération de curage de fossé affectant le réseau d'assainissement ou un pont ou un point d'eau.*

*Toute intervention sur le réseau D.F.C.I. doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'Association Syndicale Autorisée de la Commune et toute modification ne peut avoir lieu sans son accord. En cas de non-respect de ces dispositions, le rétablissement de la continuité des ouvrages, aménagements et travaux est réalisé par l'ASA, aux frais du propriétaire qui aurait ignoré ses obligations après une mise en demeure restée infructueuse."*

Impôts et autres charges - L'acquéreur paiera, à compter de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et charges de toute nature, assis ou à asséoir sur ledit immeuble ;

**A ce sujet, il est ici précisé que le prorata de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères sera réglé par l'acquéreur au jour de la réitération des présentes, par acte authentique, à titre forfaitaire et définitif, au vu du dernier avis émis.**

En outre, il est ici rappelé que la taxe d'habitation de l'année en cours incombe en totalité à l'occupant de l'immeuble au premier janvier.

Contrats d'abonnement - Assurances - Il continuera, à compter de la même date, tous contrats d'abonnement pour la distribution de l'eau, du gaz et de l'électricité.

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

Il fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation du contrat d'assurance-incendie souscrit par le vendeur et qui lui a été remis.

A ce sujet, 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 de l'acquéreur, sauf la faculté pour ce dernier de résilier le contrat d'assurance.

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

## **FRAIS**

**Frais - L'acquéreur acquittera tous les frais, droits et émoluments de l'acte qui constatera la réalisation de la vente.**

Toutefois, et par dérogation avec ce qui est stipulé ci-dessus, le coût des pièces suivantes restera à la charge exclusive du vendeur, qui accepte :

- frais d'établissement du dossier de diagnostic technique.

**Provision sur frais - A titre de provision sur frais, l'acquéreur s'oblige à verser sans délai, au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de TROIS CENTS EUROS (300,00 €).**

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial :

- à prélever la somme de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR) pour le Trésor Public relative à l'enregistrement des présentes ;

- à effectuer sur ladite somme tous prélèvements rendus nécessaires pour les frais de recherche, les correspondances, les demandes de pièces, y compris copies de titres de propriété du vendeur ou des précédents propriétaires, les documents divers et l'accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes, sans même attendre la réalisation de la condition suspensive d'obtention par lui de son financement.

De même, l'acquéreur consent expressément et dès à présent, pour les besoins du dossier, à ce que l'office notarial procède au règlement de tous frais de réponse anticipée de la SAFER quel qu'en soit le montant et la cause, laquelle somme sera portée aux débours des frais de l'acquisition.

Cette somme viendra en compte sur les frais, en cas de réitération des présentes par acte authentique ; étant toutefois précisé que la somme de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 €) au titre des droits d'enregistrement sur état des présentes ne sera pas déduite des frais de l'acte authentique.

Toutefois, en cas de non réitération par acte authentique du présent avant contrat et quel qu'en soit le motif, y compris en cas de non réalisation des conditions suspensives et de rétractation de l'acquéreur dans les délais légaux, ou encore de résiliation amiable des présentes d'un commun accord entre les parties, ladite somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire susnommé en rémunération de la rédaction des présentes ainsi que des débours qui ont pu être engagés au titre des demandes de pièces.

A ce sujet, il est ainsi convenu que les honoraires dus à l'Office Notarial, en cas de non réitération de l'acte et à raison des conseils, des démarches et des formalités effectuées, seront d'un montant de CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS (175,00 €) taxe sur la valeur ajoutée incluse, déduction faite du remboursement des débours exposés pour la demande des pièces administratives.

## **RENONCIATION A PUBLICATION AU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE**

Les parties reconnaissent avoir été averties par le notaire soussigné de l'intérêt qu'elles ont à faire publier le présent accord au service de la publicité foncière afin de le rendre opposable aux tiers. Dans l'instant elles requièrent le notaire soussigné de suspendre cette formalité jusqu'à nouvel ordre de leur part, résultant d'une lettre recommandée adressée à l'Office Notarial, 16 avenue Cronstadt 40000 MONT-DE-MARSAN, par laquelle l'une d'entre elles manifesterait son désir de faire effectuer cette publication, accompagnée de la provision sur frais nécessaire à celle-ci.

**Il est précisé que le présent compromis constate la vente mais n'opère pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, sa publication n'est donc pas obligatoire. En outre, les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.**

## **DROITS SUR ETAT**

Le droit fixe d'enregistrement de CENT VINGT-CINQ EUROS (125 €) dû en vertu de l'article 680 du Code général des impôts est acquitté sur état, le présent acte étant dispensé de la formalité d'enregistrement.

### **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'ensemble des diagnostics prévus par ledit texte, 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 propriétaire 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 une copie demeurera également ci-annexée.

Information générale sur la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique - En vue d'informer parfaitement les parties sur les dispositions des articles L.271-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, est ici rappelée la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique. Toutefois, chacun de ces documents ne doit figurer dans ledit dossier que si la réglementation propre audit document le nécessite.

<b>Documents constituant le dossier de diagnostic technique</b>	<b>Durée de validité</b>
Constat de risque d'exposition au <b>plomb</b>	Illimitée ou 1 an si constat positif
Etat <b>amiante</b>	Illimitée (diagnostic négatif)
Etat du bâtiment relatif à la présence de <b>termites</b>	6 mois
Etat de l'installation intérieure de <b>gaz</b>	3 ans
Etat des <b>risques et pollutions</b>	6 mois
Diagnostic de performance énergétique ( <b>D.P.E</b> )	10 ans (*)
Etat de l'installation intérieure d' <b>électricité</b>	3 ans
Etat de l'installation d' <b>assainissement</b> non collectif	3 ans
Information sur la présence d'un risque de <b>mérule</b>	indéterminée
Information sur les zones de <b>bruit (1<sup>er</sup> juin 2020)</b>	indéterminée
Certificat de conformité du chauffage au bois	indéterminée

(\*) 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 13 novembre 2023 par ACTIV'EXPERTISE, 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 revêtements contenant du plomb dans l'immeuble.**

En conséquence le propriétaire ne sera tenu à aucune garantie à l'égard de l'acquéreur, 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.

Conformément aux dispositions de l'article R.1334-15 du Code de la santé publique, le propriétaire a produit un état précisant **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.

Cet état a été établi le 13 novembre 2023, par la société ACTIV'EXPERTISE, 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.

En outre, l'acquéreur 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 13 novembre 2023 par la société ACTIV'EXPERTISE, 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 état fait néanmoins mention **d'observations et constatations diverses.**

L'acquéreur déclare avoir pris personnellement connaissance de cet état et en posséder une copie.

Etat de l'installation intérieure de gaz - L'immeuble comporte une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans et 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.

En conséquence et conformément aux dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 dudit code, le propriétaire 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 13 novembre 2023, par la société ACTIV'EXPERTISE, 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 notamment 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, l'acquéreur 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 propriétaire déclare que l'immeuble comporte une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans et 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 propriétaire 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 13 novembre 2023, par la société ACTIV'EXPERTISE, 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 notamment les éléments suivants :

**L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.**

**Parfaitement informé de cette situation, l'acquéreur 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 vendeur a produit un diagnostic de performance énergétique établi le 15 novembre 2023, par la société ACTIV'EXPERTISE, remplissant les conditions définies à l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation, lequel est demeuré ci-annexé.

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.

A toutes fins utiles, il est ici précisé que l'immeuble a une classification au sens de l'article L.173-1-1 du Code de la construction et de l'habitation et de l'arrêté et du décret n°2022-780 du 4 mai 2022, qui n'entraîne pas la nécessité de l'établissement d'un audit énergétique tel que prévu par l'article L.126-28-1 du Code précité.

Pour rappel, ledit audit énergétique est obligatoire, sauf dérogations prévues auxdits textes, pour toutes ventes ou promesses de vente relatives à un immeuble répondant au classement suivant :

- à compter du 1<sup>er</sup> avril 2023 pour les logements qui appartiennent aux classes F et G;
- à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour ceux qui appartiennent à la classe E;
- à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2034 pour ceux qui appartiennent à la classe D.

En outre, l'acquéreur déclare être informé, qu'en vertu des dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du vendeur des recommandations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, seules les informations étant opposables au vendeur.

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 n'est pas situé dans une zone couverte par un plan, prescrit ou approuvé, de prévention des risques technologiques ou de prévention des risques naturels prévisibles mais qu'il est toutefois situé dans une **zone de sismicité** définie par décret en Conseil d'Etat.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article R.125-25 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions établi par le vendeur, le 15 novembre 2023, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé, connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers objet des présentes et spécialement en ce qui concerne le respect pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, des règles édictées par les articles L.125-5, dans sa rédaction issue

de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

**Il résulte toutefois du titre de propriété du VENDEUR et de la consultation de la base GEORISQUES que le bien vendu est situé dans une zone exposée aux risques d'incendie pour feux de forêt.**

Absence de secteur d'information sur les sols - Le terrain n'est pas situé dans un secteur d'information sur les sols, ainsi qu'il résulte de l'état des risques ci-annexé.

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire 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.

Secteur de cavités souterraines - L'immeuble n'est pas situé dans un secteur de cavités souterraines tel que mentionné dans l'état des risques sus visé.

Situation de la commune au regard du retrait - gonflement d'argile - Au vu des informations mises à sa disposition par le préfet du Département, il résulte que l'immeuble est concerné par la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de Landes, établie par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

Cette cartographie est demeurée ci-annexée.

Un guide de recommandations destiné à prévenir dans l'habitation individuelle des désordres consécutifs à la réalisation de l'aléa est disponible en mairie où l'acquéreur pourra en prendre connaissance.

Assainissement - Eaux usées - Le vendeur déclare que l'immeuble vendu n'est pas situé dans une zone où existe un réseau public de collecte des eaux usées et qu'il dispose d'une installation d'assainissement individuel.

Un diagnostic assainissement a été réalisé par le SYDEC le 25 juillet 2023 dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L.1331-11-1 du Code de la santé publique, l'installation a fait l'objet d'un contrôle de la part de ce service consistant en une vérification du fonctionnement et de l'entretien de celle-ci.

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.* »

Il résulte notamment de ce contrôle ce qui suit :

**INSTALLATION NE PRESENTANT PAS DE DEFAUT**

Par ailleurs, l'acquéreur s'engage à assurer l'entretien régulier de l'installation et à faire réaliser la vidange périodique par une personne agréée, conformément à la réglementation.

Mérule - L'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par la mérule au sens 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, et le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance de la présence d'un tel champignon dans l'immeuble.

Le notaire a rappelé aux parties l'obligation incombant à l'occupant ou à défaut au propriétaire de l'immeuble de déclarer la présence de mérule en mairie en vertu de l'article L.126-5 du code précité.

Plan d'exposition au bruit des aérodromes - Il est ici précisé que les biens objet des présentes ne se trouvent pas situés dans une zone d'exposition au bruit d'un plan d'exposition au bruit des aérodromes tel que défini par l'article L.112-6 du Code de l'urbanisme.

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

Réglementation relative à la sécurité des piscines - Les parties déclarent avoir connaissance des dispositions de l'article L.134-10 du Code de la construction et de l'habitation aux termes duquel les piscines enterrées non closes privatives, neuves ou existantes, à usage individuel ou à usage collectif, doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité efficace visant à prévenir le risque de noyade.

**A ce sujet, le propriétaire déclare, sous sa responsabilité, que l'immeuble est doté d'une piscine équipée d'un dispositif de sécurité normalisé conforme aux exigences de sécurité visées au II de l'article D.134-52, et qui consiste en un dôme fermé à clés.**

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.

**A ce sujet, le VENDEUR déclare que le bien est équipé d'un détecteur de fumée.**

Panneaux photovoltaïques - Le propriétaire déclare que l'immeuble n'est pas équipé de panneaux solaires photovoltaïques.

Citerne à gaz - Le VENDEUR déclare que le bien est équipé d'une

**citerne à gaz enterrée située devant la véranda.**

**Laquelle citerne fait l'objet d'un contrat de location avec PRIMAGAZ que le VENDEUR s'oblige à remettre à l'ACQUEREUR préalablement à la signature de l'acte authentique.**

Le VENDEUR déclare que ladite citerne a été remplie par les services de PRIMAGAZ, dont la facture est en attente de réception et sera acquittée par les soins du VENDEUR.

**L'ACQUEREUR remboursera, le jour de la signature de l'acte authentique, le prorata de cette facture au vu du volume restant au jour de l'entrée en jouissance ; ce règlement interviendra directement entre les parties.**

### **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.

### **DECLARATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LES DIAGNOSTICS**

Le VENDEUR déclare avoir été parfaitement averti que le défaut de production d'un diagnostic complet, notamment en cas de parties non visitées, implique qu'il ne pourrait pas s'exonérer de sa responsabilité pour les éventuels vices cachés concernant les points non contrôlés ou pour les parties d'immeuble non visitées par l'expert.

L'ACQUEREUR déclare quant à lui avoir pris connaissance des diagnostics susvisés dans leur intégralité et avoir pu en apprécier le contenu ; lequel acquéreur dûment informé déclare acquérir l'immeuble en l'état et s'interdit tout recours ultérieur à ce sujet à l'encontre du vendeur.

Le notaire n'agissant pas en qualité d'expert à ce titre, il ne saurait se substituer à une lecture attentive de l'ensemble desdites pièces par l'ACQUEREUR, lequel pourra, le cas échéant, obtenir toute information supplémentaire auprès du diagnostiqueur ayant établi les diagnostics.

Les parties déclarent enfin avoir parfaite connaissance de ces éléments et vouloir en faire leur affaire personnelle.

### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

Les présentes conventions sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

1°- Dans l'intérêt de l'acquéreur :

- Que l'ensemble des personnes ci-dessus désignées sous le terme "acquéreur" soient encore en vie au jour prévu pour la régularisation de l'acte authentique de vente.

- Que les dispositions d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique résultant soit d'un certificat d'urbanisme soit d'une note d'urbanisme, soit encore d'un certificat d'alignement ou de tout autre document d'urbanisme ne portent pas atteinte à l'intégrité de l'immeuble vendu, n'en déprécient pas la valeur, ne mettent pas en cause à plus ou moins long terme, même partiellement, le droit de propriété et de jouissance de l'acquéreur ou ne le rendent pas impropre à la destination que l'acquéreur envisage de donner à l'immeuble, à savoir : usage d'habitation ;

**- Que Monsieur Jean-Pierre ROMERO, acquéreur aux présentes, perçoive le prix de vente d'un bien immobilier sis à LA LANDE EN SON (60590), 14 rue Champignol, qu'il s'est engagé à vendre moyennant le prix principal de DEUX CENT TREIZE MILLE EUROS (213.000,00 €) payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique, suivant acte sous seing privé en date du 28 octobre 2023 dont une copie a été remise au vendeur à l'instant et sous diverses conditions suspensives non encore accomplies.**

**Il est ici précisé que cette vente est indispensable à l'acquéreur à l'effet de constituer son apport personnel dans le cadre des présentes.**

A ce sujet, l'acquéreur déclare :

- avoir la libre disposition de ce prix dès la réalisation de cette vente, sous réserve de s'acquitter du ou des prêts pouvant exister le cas échéant sur le bien et dont le montant exigible est en toute hypothèse inférieur audit prix.

- que son apport personnel aux présentes est conditionné par la perception du disponible de ce prix.

**- que la date de réalisation convenue de cet avant-contrat est antérieure à celle des présentes comme étant fixée au 25 janvier 2024.**

Si cette condition n'est pas remplie avant l'expiration du délai ci-dessus stipulé, la présente convention sera considérée comme caduque sans indemnité de part ni d'autre, et la somme versée à titre de dépôt de garantie sera restituée à l'acquéreur sauf l'effet 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 droits de préemption dont l'immeuble peut faire l'objet, ne soient pas exercés par leurs titulaires respectifs.

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.

En outre, les parties donnent tous pouvoirs au notaire susnommé pour procéder à cette notification.

- 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 de l'acquéreur ou la destination qu'il envisage de donner à l'immeuble, à savoir : usage d'habitation.

- Que les titres de propriété antérieurs ne révèlent aucune servitude susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance de l'acquéreur.

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

- Que les états délivrés en vue de la réalisation de la vente ne révèlent pas d'obstacle à celle-ci 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.

Ces conditions suspensives sont stipulées dans l'intérêt exclusif de l'acquéreur. En conséquence, en cas de non-réalisation d'une seule d'entre elles, au jour fixé pour la réalisation de l'acte authentique de vente, il aura seul qualité pour s'en prévaloir et, s'il le désire, se trouver délié de tout engagement. Dans cette hypothèse, la présente convention sera considérée comme nulle et non avenue, sans indemnité de part ni d'autre, et la somme versée lui sera restituée purement et simplement.

#### 2°- Dans l'intérêt du vendeur :

La perfection de la vente et le transfert de propriété sont subordonnés à la signature de l'acte authentique, avec le paiement du prix et des frais.

#### 3°- Protection de l'emprunteur immobilier :

Le mandataire de l'acquéreur déclare que son mandant paiera en totalité le prix de la vente, de ses deniers personnels et sans l'aide d'un prêt.

Il rappelle que son mandant l'a chargé expressément de faire cette déclaration et a apposé la mention manuscrite prescrite par l'article L.313-42 du Code de la consommation dans la procuration sus-énoncée qui est demeurée ci-annexée ; il a reconnu dans cette mention avoir été informé que si, contrairement à ses déclarations, il recourt à un prêt, il ne pourra pas se prévaloir des dispositions prévues aux 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 du Code de la consommation.

### **ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE**

De convention expresse arrêtée entre les parties dès avant ce jour, et contrairement aux usages les mieux établis et aux conseils donnés aux parties, il n'est

et ne sera pas versé de dépôt de garantie.

Il est rappelé en tant que de besoin que le dépôt de garantie a vocation à assurer au vendeur une garantie de solvabilité tant pour la réalisation des présentes que pour l'application de la clause pénale en cas de leur non réalisation par la faute de l'acquéreur.

### **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 conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil (anciens articles 1152 et 1226), une somme de DIX-NEUF MILLE SEPT CENTS EUROS (19.700,00 €).

En outre, et pour le cas où les honoraires dus à l'agence immobilière ayant négocié cette transaction resteraient à la charge de la partie non défaillante aux termes du mandat visé ci-après, les parties conviennent que le montant de la clause pénale ci-dessus déterminé serait alors automatiquement augmenté du montant TTC de cette commission.

Le tout, sans que cette stipulation puisse nuire en aucune façon au droit de la partie non défaillante de poursuivre judiciairement la réalisation de la cession et de réclamer tous autres dommages-intérêts auxquels elle pourrait prétendre.

### **RESILIATION AMIABLE**

Si, par suite d'un accord amiable, les parties convenaient de résilier purement et simplement le présent acte, il sera dû en tout état de cause au notaire susnommé à raison des conseils, des démarches et des formalités effectuées, des honoraires d'un montant de TROIS CENTS EUROS (300,00 €) taxe sur la valeur ajoutée incluse, outre le remboursement des débours exposés pour la demande des pièces administratives. Il en sera de même en cas d'exercice d'un droit de préemption par son titulaire.

### **SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU COMPROMIS**

Si pendant la durée de validité du présent compromis, 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, l'acquéreur aura la possibilité de renoncer purement et simplement au bénéfice du présent compromis. Dans ce cas, il se verra immédiatement remboursé de toute somme versée par lui, le cas échéant, à titre d'acompte ou d'arrhes.

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 le présent compromis de vente, l'acquéreur étant alors purement et simplement subrogé dans les droits et actions du vendeur à l'égard desdites compagnies d'assurances.

## MANDAT

Les parties mandatent expressément le ou lesdits notaires susnommés à l'effet de prêter leurs concours à la vente au sens de l'article L.271-2 du Code de la construction et de l'habitation. En conséquence, mandat leur est donné à l'effet :

De procéder à la notification des présentes conformément aux dispositions prévues à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

De requérir l'ensemble des pièces et documents, et procéder à toutes notifications utiles et nécessaires à la réalisation de l'acte de vente, notamment aux titulaires de tout droit de préemption.

## 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 de l'acquéreur 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."*

L'acquéreur déclare avoir été informé que la faculté de rétractation dont il dispose pourra être exercée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire expéditeur de la notification, ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.

En cas de rétractation dans le délai précité, le présent contrat sera caduc et ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle. Cette rétractation aura un caractère définitif, quand bien même le délai de dix jours ne serait pas expiré, lorsqu'elle sera exercée.

En cas de pluralité d'acquéreurs, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement la caducité des présentes.

En outre, il est ici précisé qu'en application des dispositions de l'article L.271-2 du Code de la construction et de l'habitation, l'acquéreur ne peut effectuer aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit, avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires.

Cependant, le présent contrat étant conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, l'acquéreur pourra effectuer un versement entre les mains du notaire chargé de la régularisation des présentes par acte authentique. Si l'acquéreur décidait d'exercer sa faculté de rétractation, les fonds versés lui seraient restitués dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

**L'acquéreur déclare :**

- avoir parfaite connaissance de ces dispositions,
- être spécialement informé qu'une copie des présentes lui sera notifiée par lettre 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.**

L'acquéreur 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.

Il est en outre expressément convenu qu'en cas de pluralité d'acquéreurs, la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution de la

présente convention.

A cet effet, et conformément aux dispositions du I de l'article L.100 du Code des postes et des communications électroniques, l'acquéreur autorise expressément le notaire rédacteur à lui notifier le présent acte par l'envoi d'une lettre recommandée par courrier électronique à l'adresse suivante :

**Pour Monsieur ROMERO : jpr1925@free.fr**

**Pour Madame DEDRUMEL : dedrumelsylvie@gmail.com**

Qu'il affirme être son adresse personnelle.

### **SOLIDARITE EN CAS DE DECES**

En cas de décès du vendeur avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, le présent compromis ne sera pas caduc et ses ayants droit, fussent-ils incapables, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Il en sera de même en cas de disparition dudit vendeur s'agissant d'une personne morale.

En cas de décès de l'acquéreur ou de l'un d'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. En cas de versement de dépôt de garantie, celui-ci sera purement et simplement restitué ;

### **REALISATION**

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Julien GRASSAUD, Notaire à MONT-DE-MARSAN (40000), 16 avenue Cronstadt, rédacteur des présentes, choisi d'un commun accord entre les parties, dans le délai maximum indiqué ci-dessous, sous réserve de l'obtention de tous les documents nécessaires à la rédaction de l'acte.

**La signature dudit acte devra intervenir au plus tard le 15 février 2024.**

Au cas où le notaire rédacteur ne serait pas en possession de toutes les pièces administratives nécessaires à la rédaction de l'acte authentique de vente, ce délai sera prorogé de huit jours après l'obtention de la dernière desdites pièces.

Par ailleurs, 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. 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.

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

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

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

## DECLARATIONS FISCALES

Taxe sur la valeur ajoutée - Le vendeur déclare qu'il n'est pas assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts ;

Et 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**.

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

## INFORMATION SUR LA PLUS-VALUE DES PARTICULIERS

Le vendeur 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 vendeur 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.

### **OBLIGATIONS DU VENDEUR**

Le vendeur 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 à l'acquéreur, et s'engage par ailleurs à conserver l'immeuble dans son état actuel.

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 ledit immeuble, notamment les titres de propriété, les copies exécutoires ou les originaux des titres locatifs ou d'occupation, et pour les immeubles bâtis, les polices d'assurances contre l'incendie et autres dommages.

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.

Spécialement entre la date de ce jour et la date de l'entrée en jouissance de l'acquéreur, le vendeur 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...

**Le VENDEUR déclare avoir fait procéder aux ramonages de la chaudière murale et de l'insert par l'entreprise ALAIN BATS, suivant facture en date du 23 novembre 2023 demeurée ci-annexée.**

**L'acquéreur dispense néanmoins le vendeur de réaliser la vidange de la fosse compte tenu de l'absence de préconisations en ce sens dans le contrôle de l'assainissement délivré par le SYDEC.**

Par ailleurs, le vendeur s'engage à laisser dans l'immeuble vendu, 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 vendeur 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 vendeur s'engage à laisser visiter le bien par l'acquéreur le matin même du jour prévu pour la signature de l'acte authentique de vente.

### **DECLARATIONS COMPLEMENTAIRES**

Le vendeur déclare :

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

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 vendu.

### **DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs adresses respectives.

### **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). Madame Véronique DELAVOIE : veronique.brizou@free.fr

Madame Nathalie DELAVOIE : mme.nathalie.mallet@orange.fr

### **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.

## **RENONCIATION A L'IMPREVISION**

Les parties, par dérogation avec les dispositions de l'article 1195 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, conviennent qu'en cas de changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rendant son exécution excessivement onéreuse pour l'une d'elles, et à défaut d'avoir accepté d'en supporter le risque, celle-ci ne pourra pas demander une renégociation du contrat à son cocontractant.

Toutefois, cette dérogation ne fera pas obstacle à l'application éventuelle des dispositions de l'article 1218 du Code civil aux termes duquel il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur. Dans cette hypothèse, si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat, si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1 du même code.

## **RESOLUTION**

Les parties conviennent que la résolution du présent contrat ne pourra résulter que d'une décision de justice ou de l'application d'une clause résolutoire, et ce, par dérogation à l'article 1224 du Code civil.

## **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 soussignées affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent engagement exprime l'intégralité du prix convenu, et reconnaissent être informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

#### **DONT ACTE sur support électronique**

Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique qualifiée conforme aux exigences réglementaires, par le notaire soussigné.


Fait et passé à MONT DE MARSAN,


En l'étude du notaire soussigné.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.



Recueil de signature par Me Julien GRASSAUD

<p>Madame Mathilde CARRERE représentant Monique COURTY Bruno DELAVOIE Véronique DELAVOIE Nathalie DELAVOIE Jean-Pierre ROMERO Sylvie DEDRUMEL a signé à l'office le 12 décembre 2023</p>	
--	--

<p>et le notaire Me Grassaud Julien a signé à l'office L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS LE DOUZE DÉCEMBRE</p>	
--	--