COMPROMIS DE VENTE DE BIENS IMMOBILIERS

ENTRE LES SOUSSIGNÉS:

VENDEUR

Madame Chantal **DUPIOT**, retraitée, demeurant à DAX (40100), 30 rue Saint Vincent, Née à BAYONNE (64100), le 16 avril 1954.

Divorcée de Monsieur Jean Michel **LAGARDERE**, suivant jugement rendu par le Tribunal judiciaire de DAX le 24 septembre 1998, et non remariée.

Non soumise à un pacs ou partenariat,

De nationalité française.

« Résidente » au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommée le « VENDEUR ».

ACQUEREUR

Monsieur Richard Anthony **MUSI**, directeur construction, demeurant à SAMUT PRAKAN 10540 (THAILANDE),88 / 48 Villa Arcadia, Bang Kaeo,

Né à BEDFORD (ROYAUME-UNI), le 12 août 1986.

Divorcé de Madame Marion Estelle **VIDEAU**, suivant jugement rendu par le Tribunal judiciaire de BORDEAUX le 14 mars 2023, et non remarié.

Non soumis à un pacs ou partenariat,

De nationalité française.

« Résident » au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé l'« ACQUEREUR ».

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Chantal **DUPIOT** est ici présente.
- Monsieur Richard **MUSI**, non présent, est ici représenté par Madame Magalie LEJEUNE, collaboratrice en l'Office, domiciliée professionnellement à DAX, 145 Avenue Saint Vincent de Paul, en vertu de la procuration qui lui a été donnée suivant acte sous signature

privée en date du 4 janvier 2024 à DAX, dont la copie est ci-annexée.

CAPACITE ET DECLARATION DES PARTIES

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

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

Le VENDEUR déclare :

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

DESIGNATION DE LA LOI APPLICABLE

Les parties reconnaissent avoir été dument informées de la liberté de choix de la loi applicable au présent acte et elles conviennent de le soumettre à la loi française.

OBJET DU CONTRAT

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

PROJET D'ACTE

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

FACULTE DE SUBSTITUTION

L'ACQUEREUR pourra se substituer, à titre gratuit, toute personne physique ou morale, mais sous réserve qu'il reste solidairement tenu, avec le substitué, des obligations nées des présentes, jusqu'à la réitération par acte authentique.

DESIGNATION DES BIENS

DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Dans l'ensemble immobilier en copropriété dénommé "RESIDENCE SAINT VINCENT-LOUGE", situé sur la commune de DAX (40100), 28, rue Saint Vincent et Place Roger Ducos, 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 AD5-048-376.

Ledit ensemble immobilier comprenant un bâtiment, constitué d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de trois étages et de combles aménagés.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	а	ca
AE	368	28 RUE SAINT VINCENT	0	02	91
Contenance Totale :			0ha	02a 9	1ca

La copie du plan cadastral matérialisant l'assiette foncière, desdits biens est ciannexée.

<u>DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS RESULTANT DE L'ETAT</u> <u>DESCRIPTIF DE DIVISION DU 23 OCTOBRE 1998</u>

- LE LOT NUMERO DIX-SEPT (17):

Un local à usage professionnel composé de trois pièces principales, WC, salle de bains, donnant sur la rue ST VINCENT.

Les huit cent soixante / dix millièmes (860/10000) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Etant ici précisé que les lots 16 et 17 sont propriétaires indivis du couloir à usage d'accès commun

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 ».

<u>LE VENDEUR déclare que la désignation du lot numéro DIX-SEPT (17) objet</u> des présentes est la suivante :

- LE LOT NUMERO DIX-SEPT (17):

Au premier étage, en sortant de l'escalier, porte au fond du couloir, un logement de type T3, comprenant séjour - cuisine, 2 chambres avec salle d'eau, WC, cellier, dégagement.

Etant ici précisé qu'un nouvel état descriptif de division et règlement de copropriété sera établi par Monsieur Guillaume TUQUOI, géomètre à DAX, 17 place Roger Ducos prochainement. Il résulte du premier projet, dont copie est demeurée ci annexée, en date du 03 novembre 2023, que la désignation du lot objet des présentes sera la suivante :

<u>DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS RESULTANT DU PROJET</u> D'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DU 03 NOVEMBRE 2023

- LE LOT NUMERO DIX-SEPT (17):

Au premier étage, en sortant de l'escalier, porte au fond du couloir, un logement de type T3, comprenant séjour, cuisine, 2 chambres avec salle d'eau, WC, cellier, dégagement. Figurant sous teinte violette sur le plan ci-annexé.

Les mille cent-vingt-trois dix millièmes / dix millièmes (1123/10000) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 22 février 2023 (résolution n°15) et du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 03 janvier 2024 (résolution n°6) que ce nouvel état descriptif de division et règlement de copropriété sera déposé au rang des minutes de Maître DUPLANTIER LOUSTALOT MONTES, notaires associés à DAX (40), place Hector Serres.

LE VENDEUR déclare que :

* ledit projet en date du 03 novembre 2023 ci-annexé est une première version et

sera susceptible d'être modifié préalablement à l'acte authentique de dépôt de pièces au rang des minutes de Maître DUPLANTIER LOUSTALOT MONTES

L'ACQUEREUR déclare :

*avoir pris connaissance dès avant ce jour du projet de l'état descriptif de division et règlement de copropriété en date du 03 novembre 2023

*avoir constaté dans ledit projet que les tantièmes du lot numéro 17 objet des présentes ont été recalculées et sont supérieurs aux tantièmes actuels

*avoir constaté dans ledit projet que le couloir du 1^{er} étage sera désigné comme suit :

« - LE LOT NUMERO VINGT TROIS (23) :

Au premier étage, un couloir constituant un accès commun aux lots n°16 et n°17. Figurant sous teinte verte sur le plan ci-annexé.

Et les six /dix-millièmes (6/10000) des parties communes générales,

*être parfaitement informé que ce nouveau lot numéro 23 pourra faire l'objet d'une cession au profit des copropriétaires ultérieurement ou concomitamment à l'acte authentique de dépôt de pièces.

*confirme avoir pris des connaissances des clauses dudit projet d'état descriptif de division et règlement de copropriété, déclare bien les comprendre et vouloir en faire son affaire personnelle, s'interdisant tout recours contre quiconque ce sujet.

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

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

PLAN

Une copie du projet de plan du lot principal ci-dessus désigné établi par Monsieur TUQUOI est ci-annexée.

CONVENTION PARTICULIERE - DELIVRANCE DU BIEN

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

Lors de cette visite il devra s'assurer que :

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

De plus, il est rappelé aux parties :

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

GARANTIE DE SUPERFICIE

VENDEUR et ACQUEREUR reconnaissent avoir été informés par le rédacteur des

présentes des dispositions de l'article 46 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 prévoyant :

- l'obligation de faire figurer l'indication de la superficie privative du local vendu dans tous les contrats et avant-contrats ayant pour objet la vente d'un bien immobilier soumis au régime de la copropriété ;
- ainsi que les sanctions encourues en cas, soit d'absence de cette superficie, soit d'erreur de plus de 5 % au détriment de l'ACQUEREUR.
- Le VENDEUR déclare que la superficie privative du lot entrant dans le champ d'application de ces textes est :
 - pour le lot numéro DIX-SEPT (17) : 88,18 mètres carrés.

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 la société DIAG AQUITAINE, situé à BOUCAU (64340) B3 Allé du Vallons, ainsi qu'il résulte du certificat établi par lui le 6 avril 2021, dont une copie est ci-annexée.

Le VENDEUR reconnait avoir été informé que la jurisprudence récente a mis en évidence l'effet néfaste lié au fait d'annexer au contrat de vente, un diagnostic déjà utilisé lors d'une précédente mutation (Cass. Civ. 3ème, 5 novembre 2008) et qu'il convient notamment de vérifier que le modèle sur lequel a été établi le diagnostic soit celui actuellement en vigueur et que le protocole visé n'a pas été abrogé. Enfin, le diagnostic ne pourra être réutilisé que s'il correspond à l'état de l'immeuble, c'est- à-dire si le vendeur n'a pas réalisé des travaux ayant modifié les données relatives à la superficie carrez.

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.

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 André ROUSSEAU notaire à DAX (40100), le **17 novembre 1949**, dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de DAX, le 14 janvier 1950, volume 1153 numéro 55.Par suite de la fusion des services de la publicité foncière DAX est devenu MONT-DE-MARSAN.

Ledit acte a été modifié

- aux termes d'un acte reçu par Maître André ROUSSEAU et Maître MOUZIN-LIZYS notaire à DAX (40100), le **17 octobre 1956** dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de DAX, le 11 décembre 1956, volume 1334 numéro 17.

Par suite de la fusion des services de la publicité foncière DAX est devenu MONT-DE-MARSAN.

- aux termes d'un acte reçu par Maître GENESTE notaire à MONTFORT-EN-CHALOSSE (40380), le **23 décembre 1963** dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de DAX, le 4 janvier 1964, volume 1650 numéro 13.
- aux termes d'un acte reçu par Maître Michel DUPLANTIER notaire à DAX (40100), le **5 décembre 1964** dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de DAX, le 24 décembre 1964, volume 1717 numéro 8.
 - aux termes d'un acte reçu par Maître Béatrice LOUSTALOT notaire à DAX (40100),

le **23 octobre 1998** dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de DAX, le 1er décembre 1998, volume 1998 P numéro 7537.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Christophe DUPLANTIER notaire à DAX (40100), le **8 décembre 2007** dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de DAX, le 24 janvier 2008, volume 2008 P numéro 647.

Par suite de la fusion des services de la publicité foncière DAX est devenu MONT-DE-MARSAN.

L'immeuble sus-désigné fera l'objet d'un dépôt de pièces au rang des minutes de Maître DUPLANTIER LOUSTALOT MONTES, notaire à DAX, d'un nouveau règlement de copropriété et état descriptif de division établi par le cabinet Monsieur Guillaume TUQUOI, géomètre expert à DAX, dont copie du premier projet est demeurée ci annexée.

MEUBLES

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

DESIGNATION DES MEUBLES

Sont compris dans la présente opération les meubles meublants suivants :

MILLE DEUX CENT SOIXANTE EUROS :	4 200,00 C
Soit un montant total des meubles meublants de QUATRE	4 260,00 €
- 3 suspensions, d'une valeur de CENT EUROS	100,00 €
EUROS	150,00€
- Porte verrière noire, d'une valeur de CENT CINQUANTE	60,00 €
EUROS - Etagères cellier, d'une valeur de QUATRE-VINGTS EUROS	80,00€
- Penderie, étagère, rideaux, d'une valeur de CINQ CENTS	500,00€
- Placards de rangement bas, d'une valeur de MILLE EUROS	1 000,00 €
- Placards de rangement haut vitrés, d'une valeur de TROIS CENTS EUROS	300,00€
- Plan de travail, d'une valeur de CINQ CENTS EUROS	500,00€
- Micro-ondes encastrable BOSCH, d'une valeur de QUATRE CENTS EUROS	400,00€
- Lave-vaisselle encastrable WHIRLPOOL, d'une valeur de CINQ CENTS EUROS	500,00€
- Hotte aspirante HOLPOINT, d'une valeur de QUATRE- VINGTS EUROS	80,00€
- Plaque induction 3 feux BOSCH, d'une valeur de CENT CINQUANTE EUROS	150,00€
- Four encastrable INDESIT, d'une valeur de CINQ CENTS EUROS	500,00€

EVALUATION DU MOBILIER

Les parties déclarent avoir été averties par le Notaire soussigné des conséquences éventuelles attachées à l'évaluation des meubles,

Que seules les évaluations effectuées par un Commissaire-Priseur ou la production des factures des mobiliers neufs sont acceptables pour l'Administration Fiscale afin d'éviter tout risque de redressement.

MEUBLES ET IMMEUBLES PAR DESTINATION

Les parties reconnaissent avoir été parfaitement informées par le notaire soussigné que, pour que les meubles vendus avec les immeubles échappent aux droits d'enregistrement au tarif immobilier, il est nécessaire qu'ils ne soient pas considérés comme des immeubles par destination.

Les parties reconnaissent avoir été parfaitement informées qu'un immeuble par destination est un objet mobilier qui a été placé par le propriétaire dans l'immeuble et qui ne peut en être enlevé sans entrainer de dégradations pour l'objet ou pour l'immeuble.

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

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

NATURE ET QUOTITES

NATURE ET QUOTITES DES DROITS VENDUS

Le BIEN est vendu par Madame Chantal DUPIOT à concurrence de la totalité en pleine propriété.

NATURE ET QUOTITES DES DROITS ACQUIS

Le BIEN sera acquis, si la vente se réalise, par Monsieur Richard MUSI à concurrence de la totalité en pleine propriété.

CARNET D'INFORMATION DU LOGEMENT

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

EFFET RELATIF

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Cécile AGUIRE, notaire à MONTAUBAN (82000), le 25 août 2021 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DAX, le 6 septembre 2021, volume 2021 P numéro 18677.

Par suite de la fusion des services de la publicité foncière DAX est devenu MONT-DE-MARSAN.

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.

PROPRIETE - JOUISSANCE

PROPRIETE

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

JOUISSANCE

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

SITUATION LOCATIVE

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

PRIX ET PAIEMENT DU PRIX

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de DEUX CENT QUARANTE-TROIS MILLE EUROS (243 000,00 €).

Lequel prix s'applique aux meubles meublants pour QUATRE MILLE DEUX CENT SOIXANTE EUROS (4 260,00 €)

Et à l'immobilier pour DEUX CENT TRENTE-HUIT MILLE SEPT CENT QUARANTE EUROS (238 740,00 €).

PAIEMENT DU PRIX

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

Les parties reconnaissent avoir été avisées par le notaire rédacteur des présentes des conséquences qui pourraient résulter d'un règlement entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR, en dehors de la comptabilité du notaire, de tout ou partie du prix de vente avant la signature de l'acte authentique de vente, au regard notamment de l'exercice d'un éventuel droit de préemption ou d'une situation hypothécaire qui ne permettrait pas de désintéresser tous les créanciers hypothécaires du VENDEUR.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes ont été négociées par :

- * l'Agence RIVE GAUCHE IMMOBILIER, située au 56, rue neuve, à DAX (40100), titulaire d'une délégation de mandat de vente donné par l'agence PAPS IMMO, en date du 27 décembre 2023
- * et l'agence PAPS IMMO titulaire d'un mandat de vente donné par le VENDEUR, sous le numéro 60 en date du 15 décembre 2023

<u>Le VENDEUR</u> qui en aura seul la charge, s'oblige à verser une rémunération toutes taxes comprises de **DIX MILLE DEUX CENTS EUROS (10 200,00 €)** revenant savoir :

- à concurrence de 40%, soit 4 080,00 € (QUATRE MILLE QUATRE-VINGTS EUROS) toutes taxes comprises, au profit de l'agence RIVE GAUCHE IMMOBILIER;
 - à concurrence de 60% soit 6 120,00 € (SIX MILLE CENT VINGT EUROS) toutes taxes

comprises, au profit de l'agence PAPS IMMO;

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

PLAN DE FINANCEMENT

COUT TOTAL DE L'OPERATION

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

rappel du prix : 243 000,00 €
montant des frais prévisionnels de l'acte de vente : 18 850,00 €

Total égal 261 850,00 €

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

FINANCEMENT DE L'OPERATION

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

DECLARATIONS FISCALES

INFORMATION DU VENDEUR SUR LA TAXATION DES PLUS-VALUES

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

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

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

Néanmoins, le BIEN objet des présentes, constituant la résidence principale du VENDEUR, la présente vente est exonérée de cet impôt.

REGIME FISCAL

Pour la perception des droits, le VENDEUR déclare :

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

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

INFORMATION - MODIFICATION DU REGIME FISCAL

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

CONDITIONS SUSPENSIVES

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

CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES LES PARTIES NE PEUVENT RENONCER

PURGE DES DROITS DE PREEMPTION OU PREFERENCE

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

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

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

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

CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL L'ACQUEREUR PEUT RENONCER

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

L'ACQUEREUR déclare ne pas vouloir recourir à un prêt régi par les dispositions des articles L. 313-1 et suivants du Code de la consommation pour financer la vente objet des présentes, et reconnaît avoir été informé que s'il devait néanmoins recourir à un prêt, il ne pourrait plus se prévaloir des dispositions des articles L. 313-41 et suivants précités.

Conformément à l'article L. 313-42 du Code de la consommation il a apposé directement dans sa procuration la mention manuscrite suivante :

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

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

ORIGINE DE PROPRIETE

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

URBANISME ET SERVITUDES

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

SITUATION HYPOTHECAIRE

Que le renseignement sommaire urgent hors formalités, délivré en vue de la réalisation des présentes ne révèle pas d'obstacle à la libre disposition des biens ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital,

intérêts et accessoires, ne pourraient être remboursés à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient le notaire rédacteur des présentes de procéder à la purge.

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

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

Toutefois, les parties conviennent qu'en cas de non-réalisation ou de défaillance de l'une des conditions suspensives figurant sous le paragraphe « CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES L'ACQUEREUR PEUT RENONCER », l'ACQUEREUR pourra renoncer à se prévaloir de ladite condition suspensive. Le présent avant-contrat ne sera alors pas considéré comme anéanti.

L'ACQUEREUR devra informer le VENDEUR de sa décision de se prévaloir ou de renoncer à la condition suspensive non accomplie ou défaillie dans les plus brefs délais.

En tout état de cause, la renonciation à une condition suspensive non accomplie ou défaillie ne pourra entraîner une prorogation du délai dans lequel devra être réalisé l'acte authentique de vente.

CHARGES ET CONDITIONS

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

ETAT ET CONSISTANCE DU BIEN

ETAT DU BIEN

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

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

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

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

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

SUPERFICIE DU LOT VENDU

Le BIEN objet des présentes entre pour partie dans le champ d'application de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété, du décret n° 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative

d'un lot de copropriété.

La superficie dite Carrez des lots ou fractions de lots concernés figure dans la désignation ci-dessus.

- En ce qui concerne lesdits lots, il résulte de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

«...

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

...».

- En ce qui concerne les caves, garages, emplacements de stationnement et lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m2 et faisant éventuellement l'objet du présent acte, il est expressément convenu que les parties ne pourront fonder aucune réclamation à l'encontre de quiconque à raison d'une différence de contenance, en plus ou en moins, constatée entre celle réelle et celle pouvant être mentionnée au présent acte, cette différence excéda-t-elle un vingtième.

Le notaire rédacteur des présentes rappelle aux parties que si la superficie 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 l'acte authentique de vente, susceptible d'interruption, mais non susceptible de suspension.

ETAT DES MEUBLES

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

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.

ASSURANCES

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

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

IMPOTS ET TAXES

TAXE FONCIERE

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

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

CONTRATS D'ABONNEMENTS ET DE DISTRIBUTION

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

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU

INFORMATIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION, AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Le VENDEUR déclare :

- que la construction du BIEN objet des présentes a été achevée depuis plus de dix ans ;
- qu'il n'a réalisé depuis son acquisition ou au cours des dix années qui 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 .

CONTRAT SUR LE BIEN

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

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

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

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostics techniques fourni par le VENDEUR est ci-annexé 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 ci-annexée certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L. 271-6 du code susvisé et qu'il dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à sa prestation.

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

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

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

DIAGNOSTICS TECHNIQUES RELATIFS A L'ETAT DU BIEN

CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

Le VENDEUR déclare que le BIEN objet des présentes ayant été construit avant le 1er janvier 1949 et étant destiné, en tout ou partie, par l'ACQUEREUR à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application de la réglementation sur la lutte contre le saturnisme.

Les parties déclarent que le notaire rédacteur des présentes les a parfaitement informées des obligations imposées aux propriétaires d'immeubles bâtis, en matière de lutte contre le saturnisme, par les articles L. 1334-1 à L. 1334-12 et R. 1334-1 à R. 1334-13 du Code de la santé publique.

a) Parties privatives :

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L. 1334-6 Code de la santé publique, conformément à l'article L. 1334-5 dudit code, et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le VENDEUR a fait établir, depuis moins d'un an par la SARL AC ENVIRONNEMENT, ayant son siège à RIORGES (42153) 64,rue Clément Ader, le 26 décembre 2023, un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) faisant apparaître la présence de revêtements contenant du plomb, mais à une concentration inférieure au seuil fixé par l'annexe 1 à l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir pris connaissance des recommandations figurant dans ce constat, rappelant l'intérêt de veiller à l'entretien des revêtements afin d'éviter leur dégradation future.

Son attention a été également attirée par le notaire rédacteur des présentes sur les mesures de précaution préconisées par la notice d'information résultant des dispositions de l'annexe 2 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au CREP.

Ce constat de risque d'exposition au plomb ainsi que la notice d'information dont les copies sont demeurées ci-annexées ont été remis à l'ACQUEREUR qui le reconnaît.

L'ACQUEREUR déclare avoir pris personnellement connaissance de ce diagnostic et en posséder une copie et fera son affaire personnelle des conclusions de celui-ci, sans recours contre LE VENDEUR.

b) Parties communes:

Le syndic de l'immeuble a fait établir le constat de risque d'exposition au plomb prévu par l'article L. 1334-8 du code de la santé publique, par la société ALLO DIAGNOSTIC, située à MONT-DE-MARSAN (40000) 2 place Poincaré, le 13 août 2008.

Ce constat fait apparaître un risque d'exposition au plomb pour les occupants dudit immeuble.

Une copie de ce constat, communiquée par le syndic, est demeurée ci-annexée après mention.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, aucun occupant dudit immeuble n'a été atteint de saturnisme.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle sans recours contre le VENDEUR de la présence de plomb.

L'ACQUEREUR déclare avoir pris personnellement connaissance de ce diagnostic et en posséder une copie et fera son affaire personnelle des conclusions de celui-ci, sans recours contre LE VENDEUR.

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

Le BIEN, objet du présent acte, ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997, entre dans le champ d'application des articles L. 1334-13 et R. 1334-29-7, 2° du Code de la santé publique relatifs à la prévention des risques liés à l'amiante.

a) Parties privatives :

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 la société DIAG AQUITAINE, située à BOUCAU (64340) B3 Allé du Vallons, le 6 avril 2021, il en résulte qu'aucun matériau ni produit contenant de l'amiante n'est présent dans les pièces de l'immeuble.

Enfin, le notaire rédacteur des présentes 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.

Le VENDEUR reconnait avoir été informé que la jurisprudence récente a mis en évidence l'effet néfaste lié au fait d'annexer au contrat de vente, un diagnostic déjà utilisé lors d'une précédente mutation (Cass. Civ. 3ème, 5 novembre 2008) et qu'il convient notamment de vérifier que le modèle sur lequel a été établi le diagnostic soit celui actuellement en vigueur et que le protocole visé n'a pas été abrogé. Enfin, le diagnostic ne pourra être réutilisé que s'il correspond à l'état de l'immeuble, c'est- à-dire si le vendeur n'a pas réalisé des travaux ayant modifié les données relatives à l'amiante.

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

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 le 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 reconnait. Celui-ci est ci-annexé sous forme de copie.

Il en résulte dudit rapport établi par la société ALLO DIAGNOSTIC, située à MONT-DE-MARSAN (40000) 2 place Poincaré, le 02 décembre 2009 : qu'aucun matériau ni produit contenant de l'amiante n'est présent.

L'ACQUEREUR déclare avoir pris personnellement connaissance de ces diagnostics et en posséder une copie et fera son affaire personnelle des conclusions de ceux-ci, sans recours contre LE VENDEUR.

ETAT RELATIF A L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

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

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

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

Le VENDEUR a fait établir un état sur l'installation intérieure d'électricité par la société DIAG AQUITAINE, située à BOUCAU (64340) B3 Allé du Vallons et répondant aux conditions de l'article L. 271-6 dudit code, le 6 avril 2021.

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 ne comporte aucune anomalie.**

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

En conséquence de la production de cet état le VENDEUR se trouve exonéré de la garantie des vices cachés liée à l'installation électrique.

Le VENDEUR reconnait avoir été informé que la jurisprudence récente a mis en évidence l'effet néfaste lié au fait d'annexer au contrat de vente, un diagnostic déjà utilisé lors d'une précédente mutation (Cass. Civ. 3ème, 5 novembre 2008) et qu'il convient notamment de vérifier que le modèle sur lequel a été établi le diagnostic soit celui actuellement en vigueur et que le protocole visé n'a pas été abrogé. Enfin, le diagnostic ne pourra être réutilisé que s'il correspond à l'état de l'immeuble, c'est- à-dire si le vendeur n'a pas réalisé des travaux ayant modifié les données relatives à l'électricité.

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 A L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ

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 ENERGETIQUE

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

En conséquence est ci-annexée une copie du diagnostic de performance énergétique au logement réalisé par **SARL AC ENVIRONNEMENT**, ayant son siège à RIORGES (42153) 64,rue Clément Ader, le **28 mars 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 : 99 kwh/m²/an.

Consommation énergétique primaire : 228 kWh/m²/an (classe énergie D).

Émissions de gaz à effet de serre : 7 kgco2/m²/an (classe climat B).

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

Ce diagnostic est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance.

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

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

L'ACQUEREUR déclare avoir pris personnellement connaissance de ce diagnostic et en posséder une copie et fera son affaire personnelle des conclusions de celui-ci, sans recours contre LE VENDEUR.

ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

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

En application de l'article L. 126-24 du Code précité, un état relatif à la présence de termites datant de moins de six mois établi par **SARL AC ENVIRONNEMENT**, ayant son siège à RIORGES (42153) 64,rue Clément Ader, le **26 décembre 2023**, est ci-annexé sous forme de copie.

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

L'ACQUEREUR déclare avoir pris personnellement connaissance de ce diagnostic et en posséder une copie et fera son affaire personnelle des conclusions de celui-ci, sans recours contre LE VENDEUR.

ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE MERULE

Le BIEN objet des présentes **n'est pas inclus dans une zone de présence** d'un risque de mérule 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 mérule, 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 mérule dans les parties communes de l'immeuble.

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

ETAT DES RISQUES

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 **le 22 décembre 2023** 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.

Concernant les risques naturels :

- que la commune est située 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 le 15/06/2005 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 ;

Le ou les risques concernés sont INONDATION

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

Concernant les risques miniers :

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques miniers.

Concernant les risques technologiques :

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques.

Concernant les risques sismiques :

- que la commune est située 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 ;
- que le BIEN est situé dans une commune soumise à risque sismique, classée en **zone 2 (aléa faible)** conformément aux dispositions de l'article R. 563-4 du Code de l'environnement.

<u>Concernant le radon :</u>

que la commune est située 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 ;

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 classée en Zone 2 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.

ETAT RELATIF AUX INSTALLATIONS D'ASSAINISSEMENT

Le BIEN objet du présent acte est situé en zone d'assainissement collectif, desservi par un réseau public de collecte des eaux usées et soumis à l'obligation de raccordement prévue à l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique.

A cet égard, le VENDEUR déclare que le BIEN est effectivement raccordé audit réseau pour l'évacuation de la totalité des eaux usées qu'il génère.

Le VENDEUR indique que ce branchement a fait l'objet d'une vérification par les services compétents en date du 3 janvier 2024 et que ce contrôle n'a pas révélé de défaut de conformité.

L'ACQUEREUR déclare avoir pris personnellement connaissance de ce certificat de raccordement et en posséder une copie et fera son affaire personnelle des conclusions de celui-ci, sans recours contre LE VENDEUR.

ETAT RELATIF AUX NUISANCES SONORES AERIENNES

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

Une copie du plan d'exposition au bruit est ci annexée.

NOUVEAUX DIAGNOSTICS ENTRE L'AVANT CONTRAT ET LA VENTE

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

INFORMATIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS SOUMIS A DES NORMES SPECIFIQUES

DETECTEURS DE FUMEE NORMALISES

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

Le VENDEUR déclare **que le BIEN est actuellement équipé d'un détecteur de fumée** 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 de données GEORISQUES;

Une copie du résultat de cette consultation 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.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Si au jour de la vente il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, le VENDEUR s'obligera :

- à payer l'intégralité des sommes pouvant leur être dues en principal, intérêts, frais et accessoires ;
 - à faire établir à ses frais tout acte de mainlevée des éventuelles inscriptions ;
 - à rapporter à ses frais tout certificat de radiation nécessaire ;
 - à justifier à l'ACQUEREUR de la réalisation de ces différentes formalités.

Aucun état hypothécaire hors formalité n'a été délivré à ce jour.

CONDITIONS RELATIVES A L'ETAT DE COPROPRIETE

STATUT DE LA COPROPRIETE

La vente sera consentie sous toutes les charges et conditions tant générales que particulières résultant du règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels.

L'ACQUEREUR sera subrogé, activement et passivement, dans tous les droits et obligations résultant tant à son profit qu'à sa charge, des stipulations dudit règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels, il en fera son affaire personnelle et les exécutera de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le VENDEUR de la part de qui que ce soit.

Le VENDEUR déclare :

- qu'à sa connaissance le lot objet des présentes n'a pas fait l'objet de travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble, 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 l'affectation actuelle du lot est celle contenue dans le règlement de copropriété.

SYNDIC

Le VENDEUR informe l'ACQUEREUR que le syndic est actuellement :

NEXITY , 7, cours Eugène Millies Lacroix à DAX (40100)

Il a été délivré par le syndic, à la **date du 5 janvier 2024**, un pré-état daté, dont une copie est ci-annexée.

REPARTITION DES CHARGES DE COPROPRIETE

RAPPEL DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Il est rappelé aux parties que la répartition des charges de copropriété entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR, conformément aux dispositions de l'article 6-2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, sera 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, incombera au VENDEUR;
- 2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombera à celui, le VENDEUR ou l'ACQUEREUR, qui sera copropriétaire au moment de l'exigibilité ;
- 3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, sera porté au crédit ou au débit du compte de celui qui sera copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Les parties peuvent toutefois convenir d'une répartition différente, mais leur convention n'aura d'effet qu'entre elles et ne pourra être opposable au syndicat des copropriétaires.

REPARTITION CONVENTIONNELLE DES CHARGES DE COPROPRIETE

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent vouloir déroger aux règles légales sur les points suivants :

REMBOURSEMENT DU PRORATA DE CHARGE DU BUDGET PREVISIONNEL

Il est convenu entre les parties que le VENDEUR supportera les dépenses comprises dans le budget prévisionnel jusqu'au jour de l'entrée en jouissance par l'ACQUEREUR et acquittera le terme en cours auprès du syndic.

L'ACQUEREUR s'oblige à rembourser au VENDEUR le prorata des charges à courir entre le jour de l'entrée en jouissance et le terme en cours.

SUR LES DEPENSES NON COMPRISES DANS LE BUDGET PREVISIONNEL

Le VENDEUR supportera le coût des travaux de copropriété votés antérieurement aux présentes, que ces travaux soient exécutés ou non ou en cours d'exécution et que le montant soit exigible ou non. L'ACQUEREUR supportera seul les travaux qui viendraient à être décidés à compter de la signature des présentes, dès lors que le VENDEUR aura mis l'ACQUEREUR en mesure d'assister à l'assemblée ayant décidé lesdits travaux en lui adressant, huit (8) jours à l'avance, par écrit et par lettre recommandée papier ou électronique avec demande d'avis de réception, la copie de la convocation avec ses éventuelles annexes, l'ordre du jour de cette assemblée.

LES PARTIES déclarent avoir pris connaissance des procès-verbaux des précédentes assemblées générales tant par la lecture qu'elles en ont faite préalablement aux présentes que par les explications que leur en a donné le notaire rédacteur des présentes.

LE VENDEUR confirme être parfaitement informé que les travaux déjà votés lors des précédentes assemblées générales resteront à sa charge. Il résulte notamment de l'assemblée générale du 22 février 2023, ce suit :

Page 8 / 13

RESOLUTION N° 14 : DESIGNATION D'UN MAITRE D'ŒUVRE DANS LE CADRE DU PROJET DE REHABILITATION DE LA COPROPRIETE PREVU DANS LE CADRE DE L'OPERATION "CŒUR DE VILLE".



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

l'Assemblée Générale a désigné lors de l'AG du 6 mai 2022, en qualité de maître d'œuvre la Société TAG afin de procéder aux études préliminaires à l'opération de réhabilitation de la copropriété prévue dans le cadre de l'opération "Cœur de Ville" que la copropriété entend engager.

L'Assemblée Générale prend acte du montant des honoraires suivant proposition jointe à la présente convocation et pour un montant de 9 394 € TTC.

La TVA sur cette mission est de 20% et sera ramenée à 10% dans le cadre de la mission complète.

Ces honoraires seront financés selon les modalités suivantes :

Montant: 1/3, exigibilité: 01/04/2023
 Montant: 1/3, exigibilité: 01/05/2023
 Montant: 1/3, exigibilité: 01/06/2023

La dépense sera répartie selon la clé de répartition CHARGES GENERALES.

Vote sur la proposition :

Presents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	8	6635	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	2	2010	voix /	10000	voix
SCI DE LA CATHEDRALE (450), M	me PIAI FAB	SIENNE (1560)			
Ont voté pour :	6	4625	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2313 voix sur 4625 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 15: DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA MISE A JOUR DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETABLISSEMENT D'UN PROJET DE MODIFICATIF



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'assemblée générale prend note que la copropriété est soumise à la modification du règlement de copropriété pour donner suite à deux demandes simultanées durant l'année :

- Mme LASSALLE qui conteste les tantièmes qui lui sont attribués à la suite d'une vérification de son logement par le géomètre M. TUQUOI
- L'ANAH afin de pouvoir répartir équitablement les subventions

2 devis de géomètres seront proposés au vote.

- Proposition du cabinet DUNE pour la somme de 7 026 euros
- Proposition du cabinet TUQUOI pour la somme de 6 042 euros

En conséquence, après avoir entendu le syndic rappeler les nouvelles dispositions réglementaires, l'assemblée générale décide de faire procéder à la mise à jour du règlement de copropriété ainsi que de l'état descriptif de division, si nécessaire, afin de prévoir l'existence et la consistance, le cas échéant des lots transitoires, parties communes spéciales et parties communes à jouissance privative.

L'assemblée générale sera amenée à se prononcer de nouveau sur les modalités de financement des coûts liés à la mise à jour du règlement de copropriété.

Un seul devis de notaire sera proposé au vote, seul pour le moment le notaire de Mme LASSALLE a fourni un devis.

- Proposition de l'étude DUPLANTIER - LOUSTALOT - MONTES pour la somme de 1000 euros

La dépense de 7 042 euros sera répartie entre les copropriétaires selon la clef de répartition : CHARGES GENERALES,

et financée au moyen d'appels de provisions selon l'échéancier suivant :

Montant : 1/3 , exigibilité : 01/04/2023
 Montant : 1/3 , exigibilité : 01/05/2023
 Montant : 1/3 , exigibilité : 01/06/2023

En cas de défaut de mise à jour du règlement de copropriété et de non-conformité de ce dernier, la copropriété pourrait s'exposer à des risques, même si l'absence de telles mentions dans le règlement de copropriété est sans conséquence sur l'existence d'un lot transitoire et/ou de parties communes spéciales ou à jouissance privative. »

Vote sur la proposition Proposition du cabinet DUNE pour la somme de 7 026 euros :

Présents et Représentés ou	6	4625	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance	ce:				
Ont voté contre :	6	4625	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	0	0	voix /	10000	voix

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 2313 voix sur 4625 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition Proposition du cabinet TUQUOI pour la somme de 6 042 euros :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance	8	6635	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	8	6635	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3318 voix sur 6635 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition du notaire DUPLANTIER - LOUSTALOT - MONTES pour la somme de 1000 euros:

Présents et Représentés ou	8	6635	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondar	nce:				
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	8	6635	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3318 voix sur 6635 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne :

La proposition du cabinet TUQUOI pour la somme de 6 042 euros + la proposition DUPLANTIER - LOUSTALOT - MONTES pour la somme de 1 000 euros ; soit la somme de 7 042 euros pour le modificatif du règlement de copropriété

RESOLUTION N° 16: DECISION A PRENDRE RELATIVE AU FINANCEMENT DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE VOTE A LA RESOLUTION N° 15 PAR L'UTILISATION DE LA SUBVENTION DISPONIBLE POUR DES TRAVAUX



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

A la suite du vote de la modification du règlement de copropriété décidé à la résolution n°15 de la présente assemblée générale, pour un budget global de 7 042 €uros, et conformément aux dispositions de l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965 relatives à l'utilisation du fonds travaux.

L'assemblée générale décide :

- d 'affecter au financement de la modification du règlement de copropriété la somme de 4 247,90 € euros correspondant à la subvention reçue et gardée par les copropriétaires pour financer de futurs travaux.

REPARTITION EN CHARGES COMMUNES GENERALES;

- selon l'échéancier suivant :

Montant : 1/3 , exigibilité : 01/04/2023
 Montant : 1/3 , exigibilité : 01/05/2023
 Montant : 1/3 , exigibilité : 01/06/2023

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou	8	6635	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance	e :				
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	8	6635	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3318 voix sur 6635 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 17: DECISION A PRENDRE RELATIVE AU FINANCEMENT DES TRAVAUX VOTES A LA RESOLUTION N° 15 PAR LE FONDS TRAVAUX (MAJORITE DE L'ARTICLE 24 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

A la suite du vote de la modification du règlement de copropriété décidé à la résolution n°15 de la présente assemblée générale, pour un budget global de 7 042 €uros, et conformément aux dispositions de l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965 relatives à l'utilisation du fonds travaux,

L'assemblée générale décide :

- d'affecter au financement de ces travaux la somme de 1 670, 80 euros correspondant aux montants appelés à la date du 31/12/2022 au titre des fonds travaux ALUR,

CLE DE REPARTIITON EN CHARGES COMMUNES GENERALES;

- selon l'échéancier suivant :

Montant : 1/3 , exigibilité : 01/04/2023
 Montant : 1/3 , exigibilité : 01/05/2023
 Montant : 1/3 , exigibilité : 01/06/2023

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou	8	6635	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	8	6635	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3318 voix sur 6635 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 iuillet 1965.

RESOLUTION N° 18: DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE RECONNAISSANCES DES RESEAUX



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance qu'une étude des réseaux sera nécessaire pour pouvoir établir un devis précis des travaux à effectuer sur les réseaux;
 - pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- Devis de l'entreprise AQUITAINE DEBOUCHAGE : devis à venir
- Devis de l'entreprise LA DACQUOISE ASSAINISSEMENT pour un montant de 1 056 €uros TTC
- Devis de l'entreprise LAFOURCADE pour un montant de 1 113.60 €uros TTC
 - pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical;

et après en avoir délibéré,

- Décide d'effectuer les travaux suivants : Reconnaissances des réseaux
 - · Retient la proposition présentée :
 - par l'entreprise LA DACQUOISE ASSAINISSEMENT pour un montant de 1 056 €uros TTC

Et ayant pris connaissance de la grille tarifaire des honoraires, avec taux dégressif selon l'importance des travaux, proposée par le Syndic conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :

Montants HT de l'opération	Taux HT:	Taux TTC:
• de 0 à 15 000 € HT	300 €	360 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	3,5 %	4,2 %
• de 100 000 à 250 000 € HT	3,0 %	3,6 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	2,5 %	3 %
 supérieur à 500 000 € HT 	2.0 %	2.4 %

- décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés s'élèvent à 50 euros.

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : CHARGES GENERALES.

Démarrage des travaux prévu à la date du : Avril 2023

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

Montant : 100%, exigibilité : 01/04/2023

Vote sur la proposition Devis de l'entreprise LA DACQUOISE ASSAINISSEMENT :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance	6	4625	voix /	10000	voix
Ont voté contre : Mme CAVALLER NATHALIE (835)	1	835	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	5	3790	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2313 voix sur 4625 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition Devis de l'entreprise AQUITAINE DEBOUCHAGE :

Présents et Représentés ou	8	6635	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance	1				
Ont voté contre :	5	3790	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	3	2845	voix /	10000	voix
Mme CAVALLER NATHALIE (835)	, SCI DE LA	CATHEDRALE (450),	Mme PIAI FABIE	NNE (1560)	

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 3318 voix sur 6635 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition Devis de l'entreprise LAFOURCADE :

Présents et Représentés ou	6	4625	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance					
Ont voté contre :	6	4625	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	0	0	voix /	10000	voix

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 2313 voix sur 4625 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne :

Devis de l'entreprise LA DACQUOISE ASSAINISSEMENT pour un montant de 1 056 €uros TTC

Il résulte notamment de l'assemblée générale du 03 janvier 2024, ce suit :

POINT D'INFORMATION N° 4 : INFORMATION RELATIVE A LA NECESSITE DE METTRE A JOUR LE REGLEMENT DE COPROPRIETE



٨

L'Assemblée Générale des copropriétaires est informée des dispositions de la loi du 10 juillet 1965 visant à la mise aux normes du règlement de copropriété, de manière à tenir compte de toutes les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

------- --------- ac counce mine Doi OH1 mane incresc

L'Assemblée Générale tenue le 22 févier 2023 avait voté la modification du règlement de copropriété à la demande de :

- M. LASSALLE qui après vérification par l'expert-géomètre M. TUQUOI avait soulevé d'importantes erreurs d'estimation des surfaces dans le règlement de copropriété
- L'ANAH par l'intermédiaire de URBANIS qui exige un règlement de copropriété à jour pour pouvoir valider les subventions publiques acquises à la copropriété dans le cadre de l'opération "Cœur de Ville".

L'assemblée générale prend note que la modification du règlement de copropriété doit être votée à l'UNANIMITE comme imposé par l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965

Tout copropriétaire s'opposant à la modification du règlement expose la copropriété à :

- un recours de la part de M. LASSALLE ; recours qui engendrera des frais importants complémentaires et d'éventuels dommages et intérêts
- la non-obtention des subventions possibles dans le cadre de l'opération "Coeur de Ville"; actuellement à hauteur de plus de 50% sur les travaux sélectionnés.

C'est pourquoi l'assemblée générale est pleinement informée de l'obligation de mise à jour du règlement de copropriété.

M. TUQUOI a proposé de venir en début d'assemblée générale pour répondre aux questions éventuelles des copropriétaires.

RESOLUTION N° 5 : APPROBATION DU NOUVEAU REGLEMENT DE COPROPRIETE, DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET DE LA NOUVELLE REPARTITION DES CHARGES



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Unanimité

L'Assemblée Générale des copropriétaires est informée des dispositions de la loi du 10 juillet 1965 visant à la mise aux normes du règlement de copropriété, de manière à tenir compte de toutes les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

En effet, il est de l'intérêt du Syndicat des copropriétaires d'être doté d'un règlement de copropriété qui prend en compte l'ensemble du dispositif légal à jour.

Dans ces conditions, l'Assemblée Générale des copropriétaires a décidé de l'adaptation de son règlement de copropriété.

Dans ce cadre, l'Assemblée Générale tenue le 22 févier 2023 avait mandaté le cabinet d'expert géomètre TUQUOI pour faire établir le nouveau règlement de copropriété et l'étude SCP DUPLANTIER LOUSTALOT MONTES pour en faire la publication.

Le budget de cette prestation s'élève à 7 042 € T.T.C qui ont été appelés durant le premier semestre 2023.

Cette somme comprend l'ensemble des frais et honoraires engagés pour la mise aux normes du règlement de copropriété y compris les honoraires du notaire qui sera chargé de l'enregistrement et de la publication.

Le coût de cette prestation ne prend, cependant, pas en compte les frais annexes de validation du règlement de copropriété auprès des hypothèques. Suivant la complexité du dossier, ceux-ci pourraient atteindre la somme de 1 800 euros pour laquelle il est nécessaire de faire une provision.

Le montant de la dépense sera réparti en charges communes générales et sera financé par appel(s) de fonds spécial(aux) :

Montant : 100%, exigibilité : 01/02/2023

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou	13	10000	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :	:				
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	13	10000	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à l'unanimité du syndicat.

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé que des devis pour des travaux importants dans le cadre d'un projet « CŒUR DE VILLE » seront prochainement soumis à un vote lors de la prochaine assemblée générale et que lesdits travaux seront intégralement à sa charge. Il résulte de l'assemblée générale du 22 février 2023, ce suit :

POINT D'INFORMATION N° 19: PROJET "CŒUR DE VILLE" - INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES



L'assemblée générale prend note que dans le cadre du projet "Cœur de Ville" :

 M. ILHARRAMOUNHO de la société TAG présentera le projet de maîtrise d'œuvre durant l'assemblée générale.

Le projet de réhabilitation de la copropriété joint à la présente convocation met en avant les travaux à réaliser en fonction des priorités mises en évidence par le DTG.

- Mme ECHCHIGUER de la société URBANIS présentera les possibilités de subventions du projet par l'ANAH (en visio-conférence).
- La partie "menuiseries privatives" pourra être intégrée dans les subventions communes ; toutefois le reste à charge restera privatif et sera affecté aux copropriétaires concernés (placo + peinture des travaux induits)
- L'isolation des parties privatives pourra aussi être intégrée dans les subventions communes ; toutefois le reste à charge restera privatif et sera affecté aux copropriétaires concernés.

Le projet final de principe des travaux sera soumis au vote lors d'une assemblée générale extraordinaire qui devrait avoir lieu au milieu de l'année.

Cette prochaine assemblée générale permettra de voter le principe des travaux à réaliser choisis par la copropriété dans le cadre du projet afin de déposer le projet auprès de l'ANAH.

Les devis seront proposés au vote pour validation finale uniquement après validation des subventions par l'ANAH

La réalisation des travaux est envisagée pour 2023 - 2024.

L'assemblée générale prend note qu'au regard de la configuration de la copropriété, par mesure de sécurité, des détecteurs de fumée en partie privative sont fortement recommandés.

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance :

- Du mail en date du 13 mars 2023 du syndic, dont copie est demeurée ci annexée, relatif aux subventions possibles et aux travaux envisagés dans l'immeuble
- Du compte rendu de la réunion conjointe avec TAG et URBANIS qui a eu lieu durant l'assemblée générale de la copropriété le 16 mars 2023, dont une copie est demeurée ci-annexée
- De l'estimation des travaux futurs établi par l'Agence d'Architecture TaG dont copie est demeurée ci-annexée
- Du mail du syndic en date 04 janvier 2024, concernant des informations sur les futurs travaux et les subventions éventuelles.

<u>L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé de la situation actuelle</u> <u>concernant les travaux futurs et confirme en faire son affaire personnelle.</u>

ARRETE 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 luimême.

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 créditeur qui pourrait subsister concernant les exercices antérieurs.

PRINCIPES DE REGLEMENT

Le VENDEUR réglera au syndic par prélèvement sur le prix de la vente :

- l'ensemble des provisions exigibles, que celles-ci correspondent au budget prévisionnel ou à des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, sauf si elles ont été mises conventionnellement à la charge de l'ACQUEREUR;
- tout arriéré de provisions ou avances sur ces mêmes charges exigibles antérieurement au jour de l'acte authentique de vente ;
- et plus généralement toute somme devenue exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires du fait de la vente et notamment le solde débiteur des arrêtés de compte

des exercices antérieures à celui de la vente ;

- sans omettre les honoraires de mutation incombant au VENDEUR tels que ceux-ci seront indiqués dans l'état daté qui sera délivré par le syndic préalablement à l'acte authentique de vente.

Le jour de la signature de l'acte authentique de vente, l'ACQUEREUR remboursera au VENDEUR le prorata des charges du budget prévisionnel du terme en cours dont le paiement a été demandé en intégralité par le syndic au VENDEUR .

L'ACQUEREUR supportera:

- les provisions de budget prévisionnel exigibles postérieurement à la vente ainsi que toutes provisions non comprises dans le budget prévisionnel exigibles postérieurement à celle-ci ;
- remboursera au VENDEUR comme dit ci-dessus le prorata des charges du budget prévisionnel du terme en cours et également le solde positif des arrêtés de compte des exercices antérieurs à celui de la vente ;
- et plus généralement toute somme qui deviendra exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires postérieurement à la vente.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de toute augmentation des budgets prévisionnel et non prévisionnel, sans recours contre le VENDEUR, et, en honorera, seul, les demandes du syndic à cet égard.

FONDS DE ROULEMENT ET FONDS DE TRAVAUX

FONDS DE ROULEMENT

L'ACQUEREUR remboursera au VENDEUR, au jour de la vente, le montant de sa part dans le fonds de roulement, s'il en existe, selon les modalités qui seront précisées par le syndic dans l'état daté qu'il sera amené à délivrer préalablement à la signature de celle-ci.

Il en sera de même de toute provision versée par le VENDEUR et comptabilisée dans ses livres par le syndic et notamment du fonds de réserve (pour travaux, procès, acquisitions...) tel que prévu notamment par l'article 35, 4° du décret du 17 Mars 1967.

Il résulte du pré état daté que le montant du fonds de roulement s'élève à la somme de 459,35€

FONDS 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 rédacteur des présentes 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.

Parfaitement informées de ces dispositions, les parties ont convenu entre elles que l'ACQUEREUR remboursera au jour de la vente au VENDEUR le montant du fonds de travaux attaché au BIEN, soit la somme de QUARANTE-DEUX EUROS ET DIX-HUIT CENTIMES (42,18 €). Elles reconnaissent que cette convention n'est pas opposable au syndicat des copropriétaires.

PROCES EN COURS

ABSENCE DE PROCES 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 luimême intenté de procédure à l'encontre d'un copropriétaire ou d'un tiers.

ABSENCE DE PROCES IMPLIQUANT LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Le VENDEUR déclare qu'aucune procédure mettant en cause le syndicat n'est actuellement pendante devant les tribunaux.

<u>INFORMATION SUR LA SITUATION JURIDIQUE ET FINANCIERE DE LA</u> COPROPRIETE

Le VENDEUR a remis à l'ACQUEREUR, dans les formes et conditions prévues par l'article L. 721-2 du Code de la construction, les documents suivants :

DOCUMENTS RELATIFS A L'ORGANISATION DE L'IMMEUBLE:

- la fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- 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.

Le VENDEUR déclare :

- que le montant des charges impayées au sein du syndicat s'élève à la somme de MILLE TROIS CENT SOIXANTE-SIX EUROS ET QUATRE-VINGT-ONZE CENTIMES (1 366,91 €)
- que la dette du syndicat des copropriétaires vis-à-vis des fournisseurs s'élève à la somme de ZERO (0,00 €)
- que le montant du fonds de travaux rattaché au BIEN s'élève à la somme de QUARANTE-DEUX EUROS ET DIX-HUIT CENTIMES (42,18 €)
- que sa dernière cotisation à ce fonds s'élève à la somme de HUIT EUROS ET QUARANTE-CINQ CENTIMES (8,45 €)
- que le fonds de roulement s'élève à la somme **de QUATRE CENT CINQUANTE-NEUF EUROS ET TRENTE-CINQ CENTIMES (459,35 €)**

AUTRES DOCUMENTS REMIS:

- carnet d'entretien de l'immeuble établi par le syndic ;
- les conclusions du diagnostic technique global mentionnées au dernier alinéa de l'article L. 731-1 du Code de la construction et de l'habitation ci-après énoncé.

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.

MODALITES DE REMISE DES DOCUMENTS:

L'ACQUEREUR reconnaît que ces documents lui ont été communiqués dès avant ce

jour par voie électronique, par le biais de la plateforme d'échanges volumineux **WE TRANSFER** ainsi qu'il résulte de l'avis de téléchargement dont la copie est ci-annexée.

Il déclare avoir donné son accord exprès au notaire soussigné pour que ces pièces lui soient communiquées sous cette forme.

INFORMATION DU SYNDIC SUR LE FUTUR ACQUEREUR

Les parties sont informées des dispositions de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 ci-après littéralement rapportées :

« II.- Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, le notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

Dans un délai d'un mois, le syndic délivre au notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant :

1° Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation ;

2° Soit, si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.

Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens du 2° du présent II, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.

Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, dont les noms ont été notifiés par le notaire, disposent d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndicat. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non avenu aux torts de l'acquéreur. »

L'ACQUEREUR précise d'ores et déjà que ni lui-même, ni l'un de ses mandataires sociaux ou associés, ni leurs conjoints ou partenaires ne sont déjà copropriétaires dans l'immeuble ;

Ce qui sera confirmé par le syndic après la notification que le notaire chargé de recevoir l'acte authentique, lui aura faite du projet de vente résultant du présent acte, en application de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

LIBERATION DES FONDS

Le VENDEUR est informé des dispositions de l'article 20 I de la loi du 10 juillet 1965, qui stipule :

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat des copropriétaires, le notaire notifie un avis de mutation au syndic dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété et conserve le montant du prix de vente.

Le syndic peut alors dans un délai de quinze jours former, par acte extrajudiciaire, opposition au versement du prix de vente détenu par le notaire. Cette opposition doit contenir élection de domicile dans le ressort du tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énoncer le montant et les causes de la créance. Le notaire conserve alors sur le prix de vente, le montant des sommes énoncées dans l'opposition.

Dans ce cas le VENDEUR, dispose de trois possibilités :

- soit il donne l'ordre au notaire de régler au syndic l'intégralité des sommes réclamées ;
- soit il trouve un accord avec le syndic sur le montant des sommes restant dues et il en justifie auprès du notaire ;
- soit il peut contester, au moyen d'une action en justice, le montant des sommes réclamées par le syndic.

En effet, à défaut d'accord formalisé dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, le notaire doit verser les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties, les effets de ladite opposition étant limités au montant ainsi énoncé.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Conformément à l'article L. 731-4 du Code de la construction et de l'habitation, le BIEN dépendant d'un immeuble mis en copropriété plus de 10 ans après sa construction :

- un diagnostic technique global de l'immeuble a été réalisé, par **l'Agence QCS SERVICES Sud-Ouest** , située à 2 Impasse Michel Labrousse, 31100 TOULOUSE, le **27 juin 2022**
- un diagnostic technique et financier de l'immeuble a été réalisé, par l'**Agence** d'**Architecture TaG**, située à 148 rue Centrale 40290 HABAS, **en janvier 2023.**

Une copie de ces documents établis conformément à l'article L. 731-1 du Code de la construction et de l'habitation a été remise par le notaire soussigné, avant la signature du présent acte, à l'ACQUEREUR qui le reconnaît et qui a déclaré être ainsi parfaitement informé de l'état actuel de l'immeuble.

AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

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

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DU COMPROMIS

DELAI ET CONDITIONS DE REALISATION

Les présentes seront régularisées par les parties aux termes d'un acte de vente à recevoir par Maître Xavier BRUNEL rédacteur des présentes, avec la participation de Maître Vincent CHABANNES, notaire à ST-PAUL-LES-DAX (40990), assistant LE VENDEUR.

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

Cet acte devra être régularisé au plus tard le 16 avril 2024.

DEPOT DE GARANTIE

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, l'ACQUEREUR s'engage à verser à la comptabilité de l'office notarial de DAX (40100), 145 Avenue Saint Vincent de Paul, sur son compte CDC, <u>dans les 10 jours des présentes, la somme non productive d'intérêts de DOUZE MILLE CENT CINQUANTE EUROS (12 150,00 €), à titre de dépôt de garantie.</u> Le notaire susnommé, chargé de la régularisation de la présente vente, conservera cette somme pour le compte de l'ACQUEREUR, sans qu'elle puisse être considérée comme une clause pénale ou comme un moyen de dédit stipulé en

faveur de l'une ou de l'autre partie, au sens de l'article 1590 du Code civil.

Clause résolutoire :

Conformément à l'article 1225 du Code civil, les parties conviennent que les présentes seront résolues de plein droit et sans intervention préalable du juge en cas d'absence de versement du dépôt de garantie à la date convenue.

La résolution sera acquise de plein droit et sans formalité ni mise en demeure, par le seul fait de la volonté du VENDEUR de s'en prévaloir après constatation du défaut de provision totale ou partielle du virement avant la date convenue.

Le VENDEUR pourra toujours renoncer à invoquer cette résolution de plein droit.

A l'inverse, l'ACQUEREUR ne pourra jamais invoquer le défaut de paiement ou le paiement tardif du dépôt de garantie pour se soustraire à ses obligations.

Sort du versement :

- I. Cette somme viendra en déduction du prix et des frais de l'acte dus par l'ACQUEREUR, lors de l'établissement de l'acte authentique, s'il a lieu, ou sera restituée à l'ACQUEREUR si au jour fixé pour cet établissement, l'une quelconque des conditions suspensives prévues n'était pas réalisée.
- II. En cas de réalisation des conditions suspensives ci-dessus, même après la date fixée pour l'établissement de l'acte authentique, si pour une raison quelconque l'ACQUEREUR ne pouvait pas ou ne voulait pas passer cet acte et/ou payer le prix et les frais, le VENDEUR pourra :
- soit tenir le présent accord pour nul et non avenu quinze jours après une sommation de passer l'acte authentique, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte de commissaire de justice ; dans ce cas, les parties seront alors déliées de tous engagements résultant des présentes conventions, et le dépôt de garantie ci-dessus versé sera acquis définitivement au VENDEUR ;
- soit poursuivre l'ACQUEREUR en constatation judiciaire de la vente, la somme versée à titre de garantie venant en déduction du prix de vente.
- III. Si le VENDEUR se refusait à passer l'acte dans les délais impartis malgré sommation à lui faite, l'ACQUEREUR pourrait l'y contraindre par voie judiciaire, mais il devra faire connaître ses intentions et engager à cet effet la procédure dans les trois mois à peine de forclusion.
- IV. -Toutefois, la somme en question serait restituée à L'ACQUEREUR s'il se prévalait de l'existence de l'un des faits suivants :
 - a) Si LE BIEN se révélait faire l'objet :
 - de servitudes ou de mesures administratives de nature à en déprécier la valeur ;
 - de servitudes conventionnelles produisant le même effet ;
- de privilèges, hypothèques, antichrèses ou saisies dont la mainlevée amiable ne pourrait être obtenue des créanciers inscrits par le paiement de leur créance à l'aide de la partie payée comptant par la comptabilité du notaire rédacteur;
- d'une destruction totale ou partielle ou de dégradations telles qu'elles ne permettraient pas sa jouissance dans des conditions normales.
- b) Si LE BIEN venait à faire l'objet d'une location ou occupation non déclarée aux présentes.
- c) Si LE VENDEUR n'avait pas communiqué à L'ACQUEREUR ou à son notaire l'ensemble des pièces ou documents permettant l'établissement complet et régulier et la publication de l'acte de vente, devant entraîner la transmission à L'ACQUEREUR d'un droit de propriété incommutable. Cette communication devant comporter la remise :
 - du titre de propriété;

- la justification d'une origine de propriété régulière et incommutable au moins trentenaire remontant à un titre translatif.
- d) En cas de non-respect par LE VENDEUR ou les précédents propriétaires d'une obligations administrative ou légale relative au BIEN.
- e) Si LE VENDEUR venait à manquer de la capacité, des autorisations ou des pouvoirs nécessaires à une vente amiable.
- f) Enfin, et d'une manière générale, si la non réalisation était imputable au VENDEUR ou en cas de non réalisation des présentes par suite de la défaillance d'une condition suspensive.

Cependant, le séquestre ne pourra restituer le dépôt de garantie qu'avec l'accord des deux parties.

SEQUESTRE

En conséquence, par suite de ce versement intervenu, <u>Madame Nadège GERAL</u>, <u>comptable au sein de l'office notarial dénommé SELARL DE L'ATRIUM, situé à DAX (Landes)</u> sera constituée séquestre dans les termes de l'article 1956 du Code civil, l'encaissement de la somme ci-dessus vaudra acceptation de la mission.

MISSION DU SEQUESTRE

Le séquestre conservera la somme ci-dessus versée pour la remettre au VENDEUR ou à L'ACQUEREUR selon les conditions convenues ci-dessus.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 1960 du Code civil, le séquestre ne pourra opérer le versement prévu, qu'avec l'accord des parties ou en vertu d'une décision judiciaire devenue exécutoire.

Jusqu'à cette date ladite somme restera indisponible entre les mains du seul séquestre.

DECHARGE DU SEQUESTRE

Le séquestre sera de plein droit déchargé de sa mission par la remise des fonds dans les conditions indiquées ci-dessus.

DIFFICULTES ENTRE LES PARTIES

En cas de difficultés entre les parties sur le sort du dépôt de garantie, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre.

La partie qui soulève une difficulté jugée sans fondement peut être condamnée envers l'autre à des intérêts de retard, à des dommages et intérêts et au remboursement de ses frais de justice.

Le séquestre est dès à présent autorisé par les parties à consigner l'indemnité d'immobilisation à la caisse des dépôts et consignations en cas de difficultés.

En conséquence, par suite de ce versement intervenu, Madame Nadège GERAL sera constituée séquestre dans les termes de l'article 1956 du Code civil, l'encaissement de la somme ci-dessus vaudra acceptation de la mission.

CLAUSE PENALE

Si l'une des parties ne veut ou ne peut réitérer le présent acte par acte authentique, bien que les conditions suspensives soient réalisées, elle sera redevable envers l'autre, d'une indemnité d'ores et déjà fixée à titre de clause pénale à la somme de VINGT-QUATRE MILLE TROIS CENTS EUROS (24 300,00 €).

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

Observation étant ici faite qu'aux termes du second alinéa de l'article 1231-5 du Code

civil ci-après littéralement rapportés : « Le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la peine qui a été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire. »

OBLIGATIONS DE GARDE ET D'ENTRETIEN DU VENDEUR

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR, le BIEN, et les meubles, tel qu'ils sont sus-désignés demeureront sous la garde et possession du VENDEUR qui s'y oblige.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

ELEMENTS D'EQUIPEMENT

Le VENDEUR s'engage à laisser dans le BIEN tout ce qui est immeuble par destination ainsi que, sans que cette liste soit limitative et sous la seule réserve que les éléments ci-après désignés existent :

- les plaques de cheminées scellées, les inserts, poêle ;
- les supports de tringles à rideau, s'ils sont scellés dans le mur ;
- les trumeaux scellés, les dessus de radiateurs scellés, les moquettes, les parquets ;
- les poignées de porte telles qu'elles existaient lors de la visite ;
- les portes, planches, étagères et équipements de rangement des placards ;
- les arbres, arbustes, plantes et fleurs en terre si jardin privatif;
- les bancs de pierres, les margelles de puits et les vasques en pierre ;
- l'équipement sanitaire et l'équipement de chauffage et de conditionnement d'air ;
- les antennes extérieures de télévision et paraboles ;
- les éléments d'éclairage fixés au mur et/ou plafonds ;
- l'équipement électrique ;
- les motorisations de portail et de porte de garage ;
- les convecteurs électriques ;
- le câblage et les prises informatiques ;
- tous les carreaux et vitrages sans cassures ni fêlures ;
- les volets, persiennes, stores-bannes et leurs motorisations ;
- l'adoucisseur d'eau;
- le système d'alarme.

Aucun état des lieux n'a été dressé contradictoirement entre parties.

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

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

ENTRETIEN, REPARATION

Jusqu'à l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR, le VENDEUR s'engage à :

- ne pas apporter de modification quelconque;
- délivrer le BIEN dans son état actuel ;
- conserver ses assurances;
- maintenir en bon état de fonctionnement les équipements du BIEN vendu : chauffeeau, électricité, climatisation, VMC, sanitaire ;
- laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules ou spots ou néons ;
 - entretenir le BIEN vendu et son abord ;
 - mettre hors-gel les installations en saison froide ;

- réparer les dégâts survenus depuis la visite.

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU CONTRAT

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

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

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

DECES-DISSOLUTION

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

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

En cas de décès de l'ACQUEREUR ou de l'un d'entre eux s'ils sont plusieurs, ses héritiers ou ayants droit auront la faculté :

- soit de poursuivre la réalisation de la vente ;
- soit de se libérer totalement des engagements résultant du présent acte sans indemnité. En cas de versement de dépôt de garantie, celui-ci sera purement et simplement restitué..

FRAIS

REMUNERATION LIEE A LA PREPARATION ET LA REDACTION

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant-contrat, il est dû dès à présent à l'Office Notarial dénommé SELARL DE L'ATRIUM, domicilié à DAX (40100) 145 avenue Saint Vincent de Paul, des honoraires à la charge de l'ACQUEREUR, fixés d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur à la somme toutes taxes comprises de 180,00 € (CENT QUATRE-VINGTS EUROS) TTC, qu'il verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à l'office notarial dénommé SELARL DE L'ATRIUM, domicilié à DAX (40100) 145 avenue Saint Vincent de Paul en toute hypothèse.

Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

PROVISION SUR FRAIS

L'ACQUEREUR verse ce jour au compte de l'office notarial de Maîtres Patrick MAUVOISIN, Florence ROCCO et Xavier BRUNEL, notaires associés, dénommé SELARL DE L'ATRIUM, domicilié à DAX (40100) 145 avenue Saint Vincent de Paul, rédacteur des présentes la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €).

Il autorise d'ores et déjà cet office à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Au même titre que le dépôt de garantie susvisé, cette somme viendra en compte sur

le prix et frais, lors de la réalisation de l'acte authentique.

Toutefois, en cas de non réitération par acte authentique du présent avant contrat par fait, négligence ou défaillance de l'ACQUEREUR et ce quel que soit le motif, 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.

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.

DECLARATIONS DES PARTIES

Le VENDEUR déclare :

- qu'à sa connaissance, le BIEN est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif ;
- n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avantcontrat au profit d'une autre personne que l'ACQUEREUR, aux présentes.

L'ACQUEREUR déclare ne pas avoir connaissance d'une précédente vente ou d'un précédent avant-contrat en cours d'exécution.

DEVOIR D'INFORMATION

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

- « Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.
- « Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.
- « Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.
- « Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.
 - « Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.
- « Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

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

EQUILIBRE DU CONTRAT

L'ensemble des clauses du présent contrat a fait l'objet d'une négociation entre les parties, et prend en considération les obligations réciproques souscrites au sein des présentes.

PACTE DE PREFERENCE - ACTION INTERROGATOIRE

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

RETRACTATION DE L'ACQUEREUR

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'ACQUEREUR, non professionnel de l'immobilier, pourra se rétracter à son seul gré, et sans avoir à fournir de justification, dans un délai de DIX (10) jours à compter du lendemain de la réception de la lettre recommandée électronique notifiant les présentes.

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

Les parties mandatent expressément Maître Xavier BRUNEL à l'effet d'effectuer cette notification.

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

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

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

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

NOTIFICATION PAR LETTRE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE

L'ACQUEREUR demande expressément au notaire rédacteur des présentes et l'autorise, en tant que de besoin, à lui faire parvenir toutes notifications utiles et nécessaires concernant la présente opération, par Lettre Recommandée adressée par courrier électronique à l'adresse suivante :

richard.musi@gmail.com

A cette fin, il déclare en ce qui les concerne :

- disposer de tous les moyens informatiques lui permettant de recevoir une lettre recommandée adressée par courrier électronique ;
- s'obliger à communiquer au notaire rédacteur des présentes tout changement d'adresse électronique de son compte, pendant la durée de traitement du présent dossier ;
 - qu'il est seul à avoir accès aux courriels reçus sur la ou les adresses visées ci-dessus ;
- s'engager à communiquer au notaire rédacteur des présentes toutes difficultés, tous piratages, perte ou usage abusif de sa boite courriel ;
- être informé que conformément aux dispositions de l'article R. 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, il recevra de la part de la société chargée de l'acheminement du courrier électronique recommandé, un premier courrier électronique l'informant « qu'une lettre recommandée électronique va lui être envoyée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette

information, de l'accepter ou de la refuser. ».

Il est ici précisé par le notaire rédacteur des présentes que :

- l'achemineur grâce auquel sera transmise la lettre recommandée électronique a obtenu la qualification eIDAS délivrée par l'Agence nationale de la sécurité des systèmes d'information (ANSSI) garantissant ainsi la fiabilité de la lettre recommandée électronique envoyée,
- le procédé d'horodatage utilisé est réalisé par un prestataire qualifié et répondant aux exigences légales assurant un horodatage fiable et sécurisé,
- la rematérialisation sous format papier, du courrier électronique envoyé est possible dans l'hypothèse où l'ACQUEREUR le demanderait.

ELECTION DE DOMICILE

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

DISPOSITIONS FINALES

DISPENSE D'ENREGISTREMENT

La présente convention ne sera pas enregistrée, sauf demande expresse des parties. Cet enregistrement sera alors fait aux frais de la partie qui aura sollicité la formalité.

AVERTISSEMENT SUR LE CARACTERE SOUS SIGNATURE PRIVEE DU PRESENT

ACTE

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

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

La défaillance de l'une ou l'autre des parties devra alors être constatée par un procèsverbal authentique auquel sera annexé le présent acte, avant d'être publié au service de la publicité foncière, dans l'attente d'une éventuelle décision judiciaire.

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

DISJONCTION DES PIECES JOINTES

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

CONNAISSANCE DES ANNEXES

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

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

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 : mauvoisin.rocco.brunel@notaires.fr.

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

SIGNATURE ELECTRONIQUE

Le présent acte sous signatures privées et ses annexes ont été signés électroniquement aux lieu et dates indiqués dans chacun des cadres réservés aux parties.

Mme Chantal DUPIOT Fait à l'office Le 16 janvier 2024	Hair
Mme Magalie LEJEUNE Fait à l'office Le 16 janvier 2024	