

FR/SV/

100528401

**L'AN DEUX MILLE DIX NEUF,  
LE DOUZE SEPTEMBRE**

**A MONTIGNAC-sur-VEZERE (Dordogne), 1, Place de la Libération, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,  
Maître Fabrice RENAUD, Notaire associé au sein de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée « LASCAUX JURIS NOTAIRES », titulaire d'un Office Notarial à MONTIGNAC-sur-VEZERE, 1, Place de la Libération.,**

**Avec la participation de Maître Pierre-Georges NARBÉY, notaire à NANCY Cedex (54022) 83 rue Saint-Georges BP 52251, assistant l'ACQUEREUR.**

**Non présent**

**Reçoit l'acte authentique de COMPROMIS suivant.**

#### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

##### **VENDEUR**

Monsieur Serge René Alexandre **HOUBINE**, Retraité EDF, demeurant à SEVRES (92310) 18 Rue Anatole France.

Né à HOUSSAY (53360) le 22 mai 1945.

Divorcé de Madame Régine **CLEMENT** suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de NANTERRE (92000) le 2 décembre 2010, et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

**ACQUEREUR**

Monsieur Thierry **OMPHALIUS**, directeur administratif et financier, et Madame Chrystelle Sylvie **THAUVIN**, project manager expert, son épouse, demeurant ensemble à RODEMACK (57570) 14 Rue des Seigneurs d'Hespérange.

Monsieur est né à METZ (57000) le 27 mars 1965,

Madame est née à EPINAY-SUR-SEINE (93800) le 2 février 1973.

Mariés à la mairie de MONTRICHARD (41400) le 19 juin 1999 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

**QUOTITES ACQUISES**

Monsieur Thierry OMPHALIUS et Madame Chrystelle THAUVIN, son épouse, acquièrent la pleine propriété du BIEN pour le compte de leur communauté.

**CAPACITE**

Les PARTIES, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ou seulement conjointement, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912),
- qu'elles ne sont concernées :
  - par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes,
  - par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.
  - et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

## **DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES**

Les pièces suivantes ont été portées à la connaissance du rédacteur des présentes à l'appui des déclarations des parties :

### **Concernant le VENDEUR :**

- Carte nationale d'identité.

### **Concernant l'ACQUEREUR :**

- Carte nationale d'identité.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

## **PRESENCE - REPRESENTATION**

- Monsieur Serge HOUSBINE est présent à l'acte.

- Monsieur Thierry OMPHALIUS et Madame Chrystelle THAUVIN, son épouse, à ce non présents mais représentés à l'acte par Madame Sandrine VILAIN, clerc de notaire à MONTIGNAC (24290) 1 Place de la Libération en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privée en date à RODEMACK (57), du 07 septembre 2019, dont la copie est annexée.

## **TERMINOLOGIE**

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "VENDEUR" désigne le ou les VENDEURS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "ACQUEREUR" désigne le ou les ACQUEREURS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "PARTIES" désigne ensemble le VENDEUR et l'ACQUEREUR.
- Le mot "BIEN" désigne le ou les BIEN(S) de nature immobilière.
- Le mot "MEUBLES" désigne, les objets mobiliers se trouvant dans le BIEN.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique.

## **NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS**

Le VENDEUR vend en pleine propriété, sous réserve de l'accomplissement des conditions stipulées aux présentes, à l'ACQUEREUR, qui accepte, le BIEN dont la désignation suit.

## IDENTIFICATION DU BIEN

### DESIGNATION

#### A MONTIGNAC (DORDOGNE) (24290) Les Beauvialles,

Une maison d'habitation, de plain-pied, comprenant un séjour avec une cuisine aménagée et équipée, une buanderie, une chambre principale ouvrant sur le salon avec sa salle d'eau et son dressing, deux autres chambres, une salle d'eau avec wc, un wc, une terrasse.

Un abri de jardin.

Une piscine.

Terrain au pourtour.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AN	151	BEAUVIALLE	00 ha 00 a 59 ca
AN	295	BEAUVIALLE	00 ha 32 a 73 ca
AN	297	BEAUVIALLE	00 ha 10 a 68 ca
AN	300	BEAUVIALLE	00 ha 00 a 41 ca
AN	398	BEAUVIALLE	00 ha 03 a 50 ca

Total surface : 00 ha 47 a 91 ca

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

### IDENTIFICATION DES MEUBLES

Le VENDEUR, vend à l'ACQUEREUR, les meubles dont la liste détaillée est annexée.

### USAGE DU BIEN

Le VENDEUR déclare que le BIEN est actuellement à usage d'habitation.

L'ACQUEREUR entend conserver cet usage.

### EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Marie BONNIE, notaire à MONTIGNAC le 31 janvier 2004 publié au service de la publicité foncière de SARLAT-LA-CANEDA, le 9 mars 2004 volume 2004P, numéro 925.

Partage suivant acte reçu par Maître Jérôme VAISSADE, notaire à FONTENAY TRESIGNY le 29 juin 2010 publié au service de la publicité foncière de SARLAT-LA-CANEDA.

### PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du BIEN à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le BIEN étant vendu libre de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques.

### **PRIX**

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **TROIS CENT DIX MILLE EUROS (310 000,00 EUR)**.

Ce prix s'applique :

- aux MEUBLES à concurrence de : TROIS MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-CINQ EUROS (3 385,00 EUR),
- au BIEN à concurrence de : TROIS CENT SIX MILLE SIX CENT QUINZE EUROS (306 615,00 EUR).

### **PAIEMENT DU PRIX**

Ce prix sera payé comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

Les PARTIES soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par l'ACQUEREUR, au plus tard au moment de l'acte authentique de vente, de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation.

Pour être libératoire, tout paiement devra intervenir par virement préalable, et être reçu au plus tard le jour de la signature, à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

### **VERSEMENTS DIRECTS**

Le notaire soussigné informe l'ACQUEREUR que tout versement effectué directement par lui au VENDEUR, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, s'effectuera à ses risques.

### **NEGOCIATION**

Les parties reconnaissent que le prix a été négocié par la SARL MAISONS EN PERIGORD à MONTIGNAC (24290) 11 rue du IV Septembre titulaire d'un mandat donné par le VENDEUR sous le numéro 7539 en date du 21 mai 2019 non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, l'ACQUEREUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de DIX-SEPT MILLE EUROS (17 000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération sera payée le jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes.

Etant ici précisé que le montant de la négociation se trouve indiqué dans les frais annoncés au paragraphe "Financement de l'acquisition".

## TRAVAUX A EFFECTUER

Les travaux que l'ACQUEREUR s'engage à effectuer et qui se trouvent inclus dans le financement de l'acquisition ci-dessous sont les suivants : Réaménagement intérieur.

## FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

Le financement de l'acquisition, compte tenu de ce qui précède, s'établit comme suit :

Prix de vente :

TROIS CENT DIX MILLE EUROS **310 000,00 EUR**

Il y a lieu d'ajouter les sommes suivantes :

- les travaux à effectuer évalués à  
QUARANTE-TROIS MILLE EUROS 43 000,00 EUR

- la provision sur frais de l'acte de vente et de prêt  
(*estimatif*) : 30 000,00 EUR

TRENTE MILLE EUROS.  
- les honoraires ou émoluments de négociation s'il y a lieu  
: 17 000,00 EUR

DIX-SEPT MILLE EUROS.

Le total s'établit à la somme de :

QUATRE CENT MILLE EUROS 400 000,00 EUR

## REALISATION DU FINANCEMENT


L'ACQUEREUR déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la somme ci-dessus indiquée de la manière suivante :

- au moyen d'un prêt bancaire à concurrence de :  
TROIS CENT MILLE EUROS 300 000,00 EUR

- au moyen de ses fonds personnels pour :  
CENT MILLE EUROS 100 000,00 EUR

TOTAL EGAL au montant à financer :  
QUATRE CENT MILLE EUROS 400 000,00 EUR

Tous les versements doivent être effectués par virement sur le compte de l'Office Notarial (cf RIB ci-après).

Relevé d'identité Bancaire							
	DDFIP DORDOGNE 15 RUE 26EME REGIMENT INFANTERIE 24053 PERIGUEUX CEDEX			Domiciliation : SIEGE SOCIAL			
	Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB			
	40031	00001	0000137534T	96			
Cadre réservé au destinataire du relevé				Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)			
	FR11	4003	1000	0100	0013	7534	T96
SELARL LASCAUX JURIS NOTAIRES Me Fabrice RENAUD & Me Maï ESSER 1 PLACE DE LA LIBERATION 24290 MONTIGNAC				Identifiant International de la Banque (BIC)			
				CDCG FR PP XXX			

## **RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES**

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

### **RESERVES**

#### **Réserve du droit de préemption**

Les présentes seront notifiées à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L 211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le VENDEUR aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les PARTIES et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

Les présentes sont soumises à l'accomplissement de conditions suspensives indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

La non réalisation d'une seule de ces conditions, pouvant être invoquée par les deux parties, entraîne la caducité des présentes, qui sont alors réputées n'avoir jamais existé.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt.

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le VENDEUR conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le BIEN.

#### **Conditions suspensives de droit commun**

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur de l'ACQUEREUR, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que l'ACQUEREUR entend donner. Le VENDEUR devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

## **Conditions suspensives particulières**

### Obtention certificat urbanisme "informatif"

Un certificat d'urbanisme "informatif" devra être obtenu, au plus tard le jour de la réitération authentique de la vente, ne révélant aucune contrainte ou servitude susceptible de déprécier la valeur de l'immeuble conformément à l'article L410-1 du Code de l'urbanisme.

À défaut de l'obtention de ce certificat, l'ACQUEREUR pourra se prévaloir d'une note de renseignement d'urbanisme délivrée par la commune.

En l'absence de tels documents, les présentes seront considérées comme caduques, sauf à ce que l'ACQUEREUR renonce à se prévaloir de cette condition suspensive.

### Condition suspensive d'obtention de prêt

L'ACQUEREUR déclare avoir l'intention de recourir pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application de l'article L 313-40 du Code de la consommation, et répondant aux caractéristiques suivantes :

- Organisme prêteur : BGL BNP PARIBAS.
- Montant maximal de la somme empruntée : TROIS CENT MILLE EUROS (300 000,00 EUR).

La somme empruntée se décompose comme suit :

- Emprunt bancaire amortissable d'un montant de DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210 000,00 EUR) au taux de 0,5% sur 240 mois ;
- Emprunt bancaire in Fine d'un montant de QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (90 000,00 EUR) au taux d'environ 0.89% sur 120 mois

En conséquence, le compromis est soumis en faveur de l'ACQUEREUR et dans son intérêt exclusif, à la condition suspensive de l'obtention d'un crédit aux conditions sus-énoncées.

Toute demande non conforme aux stipulations contractuelles notamment quant au montant emprunté, au taux, et à la durée de l'emprunt entraînera la réalisation fictive de la condition au sens du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

## **Obligations de l'ACQUEREUR vis à vis du crédit sollicité**

L'ACQUEREUR s'oblige à faire toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt dans les meilleurs délais et notamment à déposer le dossier d'emprunt au plus tard le 20 septembre 2019.

L'ACQUEREUR devra informer, sans retard le VENDEUR de tout événement provoquant la réalisation ou la défaillance de la condition suspensive, étant précisé que l'article L 313-41 du Code de la consommation impose un délai minimum d'un mois de la date des présentes comme durée de validité de cette condition suspensive.

L'ACQUEREUR déclare qu'il n'existe à ce jour, aucun obstacle de principe à l'obtention des financements qu'il envisage de solliciter.



***Etant ici précisé que l'ACQUEREUR a fourni au VENDEUR un accord de principe délivré par BGL BNP PARIBAS en date à Luxembourg du 27 août 2019 dont la copie demeure annexée aux présentes.***

### **Réalisation de la condition suspensive**

Le prêt sera réputé obtenu et la condition suspensive sera réalisée par la remise par la banque à l'ACQUEREUR de l'offre écrite, telle que prévue aux articles L 313-24 et suivant du Code de la consommation, de consentir le crédit aux conditions principales sus-énoncées et dans le délai de réalisation des présentes.

La réception de cette offre devra intervenir au plus tard le 15 novembre 2019.

L'obtention ou la non-obtention du prêt devra être notifiée par l'ACQUEREUR au VENDEUR.

A défaut de cette notification, le VENDEUR aura la faculté de mettre l'ACQUEREUR en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu.

Passé ce délai de huit jours sans que l'ACQUEREUR ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit.

Dans ce cas l'ACQUEREUR pourra recouvrer le dépôt de garantie qu'il aura, le cas échéant, versé en justifiant qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait. A défaut, le dépôt de garantie restera acquis au VENDEUR.

Compte tenu que la présente condition suspensive est stipulée dans le seul intérêt de l'ACQUEREUR, ce dernier pourra renoncer à son bénéfice et notifier à tout moment, dans le délai de validité des présentes, au VENDEUR qu'il dispose de sommes nécessaires pour le financement de l'opération.

Cette notification devra contenir la mention manuscrite prévue à l'article L 313-42 du Code de la consommation.

### **STIPULATION DE PENALITE**

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de TRENTE ET UN MILLE EUROS (31 000,00 EUR) à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire, il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.

Sauf inexécution définitive, la peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.

La présente stipulation de pénalité ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

## **SEQUESTRE**

L'ACQUEREUR déposera au moyen d'un virement bancaire et au plus tard le 20 septembre 2019, et ce à titre de dépôt de garantie entre les mains de Maître Fabrice RENAUD, notaire à MONTIGNAC (24290) 1 Place de la Libération, dont les références bancaires sont ci-dessus, qui est constitué séquestre dans les termes des articles 1956 et suivants du Code civil, une somme de TRENTE ET UN MILLE EUROS (31 000,00 EUR).

En cas de non-versement de cette somme à la date convenue, les présentes seront considérées comme caduques et non avenues si bon semble au VENDEUR. Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, restera au compte du tiers convenu jusqu'à la réitération par acte authentique de vente.

En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par les dispositions de l'article 1590 du Code civil permettant aux parties de se départir de leur engagement, l'ACQUEREUR en s'en dessaisissant et le VENDEUR en en restituant le double.

Cette somme viendra en déduction du prix et des frais de l'acte dus par l'ACQUEREUR lors de la réalisation de l'acte authentique.

Pour le cas où l'ACQUEREUR userait de la faculté de rétractation, dans la mesure où il en bénéficie, la somme séquestrée lui sera restituée au nominal et le séquestre déchargé de sa mission par l'envoi de cette somme dans le délai de 21 jours prévu par la loi.

L'ACQUEREUR ne pourra recouvrer le dépôt de garantie versé, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes, que s'il justifie de la non-réalisation, hors sa responsabilité telle qu'elle est indiquée au premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil, de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-dessus énoncées, ou de l'exercice d'un droit de préemption.

Dans le cas contraire, cette somme restera acquise au VENDEUR, par application et à due concurrence de la stipulation de pénalité ci-dessus, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes.

A défaut d'accord entre les parties, la somme restera bloquée en la comptabilité du détenteur des fonds jusqu'à production d'un jugement ordonnant la restitution du dépôt à l'ACQUEREUR ou sa perte en faveur du VENDEUR.

## **CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**

### **GARANTIE DE POSSESSION**

Le VENDEUR garantira l'ACQUEREUR contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le VENDEUR déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le BIEN ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'ACQUEREUR un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente,

- subroger l'ACQUEREUR dans tous ses droits et actions.

#### **GARANTIE DE JOUISSANCE**

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

#### **GARANTIE HYPOTHECAIRE**

Le VENDEUR s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'ACQUEREUR.

#### **SERVITUDES**

L'ACQUEREUR profitera ou supportera les servitudes s'il en existe.

À la connaissance du VENDEUR, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du BIEN, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

***I - Il résulte d'un acte reçu par Maître Félix de MOLETTE de MORANGIES, notaire à MONTIGNAC SUR VEZERE, le 20 juillet 1972 publié au bureau des hypothèques de SARLAT le 26 septembre 1972 volume 2945 n° 23, ce qui suit ci-après littéralement reporté :***

***"1° - Madame DUTHEIL et Madame Veuve ALLEGRIER laissent à Madame MAURY le droit de passage sur le chemin se trouvant sur la parcelle leur appartenant, cadastrée section AN n° 294 (fond servant) et aboutissant sur la parcelle appartenant à Madame MAURY cadastrée section AN, N° 271 (fond dominant) sur la commune de MONTIGNAC.***

***Madame MAURY aura le droit de créer une ouverture dans le mur séparant les deux parcelles (le n° 264 et 271) ci-dessus désignées qui lui servira d'entrée sur la parcelle lui appartenant section AN, N° 271 sur la commune de MONTIGNAC.***

***Les frais d'entretien du chemin seront à la charge de Mesdames DUTHEIL et Madame ALLEGRIER et Madame MAURY et seront payables par moitié entre elles.***

***2° - Madame MAURY supportera l'écoulement des égouts de la ferme appartenant à Mesdames DUTHEIL et ALLEGRIER et cadastrée section AN, N° 142 ainsi que les eaux pluviales (fond dominant) sur la parcelle lui appartenant cadastrée section AN, n° 271 (fond servant).***

***En outre, Madame MAURY accepte que les murailles en démolition se trouvant sur la parcelle appartenant à Madame DUTHEIL, cadastrée section AN, n° 264 (fond dominant) tombent sur la parcelle lui appartenant cadastrée section AN, n° 271 ci-dessus désignée (fond servant)."***

***II - Il résulte d'un acte reçu par Maître Jean-Marie LAFFITTE, notaire à MONTIGNAC SUR VEZERE, l'un des prédécesseurs du notaire soussigné, le 28 mars***

1988 publié au bureau des hypothèques de SARLAT le 17 mai 1988 volume 4210 n° 11, ce qui suit ci-après littéralement reproduit :

*“Madame Veuve DUTHEIL expose qu’il existe un chemin privé partant de la parcelle cadastrée section AN n° 344 traversant la parcelle cadastrée section AN n° 343 lui appartenant et aboutissant au chemin public.*

*Madame Veuve DUTHEIL autorise Monsieur et Madame DELMOND ou tous les propriétaires successifs des immeubles présentement vendus à utiliser par eux ou leurs visiteurs ce chemin par tous temps et par tous moyens de transport.*

*FONDS SERVANT. N° 343 section AN pour 2ha 59a 80 ca et dont l’origine de propriété est celle ci-dessus indiquée.*

*FONDS DOMINANT n°s 142. 144. 226 et 344 section AN faisant l’objet de la présente vente.”*

*III - Il résulte de l’acte reçu par Maître Jean-Marie BONNIE, notaire à MONTIGNAC SUR VEZERE, le 12 mars 1997 publié le 14 avril 1997 volume 1997P n° 1075 contenant vente des immeubles AN n° 151,295,297 et 300, ce qui suit ci-après littéralement reporté :*

***“CHARGES ET CONDITIONS***

*Cette mutation a lieu sous les conditions ordinaires et de droit et notamment sous les suivantes que le nouveau propriétaire s ’oblige à exécuter:*

*- Supporter les servitudes passives grevant ce bien, sauf à s’en défendre et profiter de celles actives, le tout à ses risques et périls, sans recours contre l’ancien*

*propriétaire déclarant, en outre, n ’avoir constitué aucune servitude sur ce bien.*

*A ce sujet le vendeur déclare qu’il n ’a laissé acquérir aucune servitude en dehors de celles énoncées éventuellement au présent contrat et qu’à sa connaissance il n ’en existe aucune en dehors de celles pouvant résulter des anciens titres de propriété, de la réglementation administrative et d’urbanisme, de la situation naturelle des lieux ou de la loi.*

*Toutefois, le vendeur déclare qu’il existe un aqueduc de tout à l’égout à l’angle de la parcelle vendue et des propriétés DUTHEIL et DALBAVIE.”*

*- Il résulte de l’acte reçu par Maître Jean-Marie BONNIE, notaire à MONTIGNAC SUR VEZERE, le 12 mars 1998 publié le 20 mars 1998 volume 1998P N° 1042 contenant vente de la parcelle AN n° 398, ce qui suit ci-après littéralement reporté:*

***“RAPPEL DE SERVITUDES***

*Il est ici littéralement rapporté:*

*A - le contenu de la vente consentie par Madame Mélanie DELBONNEL veuve de Monsieur Louis LABEYLIE, au profit de Monsieur Julien DELCOMBEL, aux termes d’un acte reçu par Me BOISSELIT, prédécesseur médiateur du notaire soussigné le vingt-trois août mil neuf cent vingt-six :*

***“DESIGNATION:***

*Un terrain de deux mètres de largeur sur cent trente mètres environ de longueur à prendre dans une pièce de fonds nature terre labourable appelée à Beauvialle commune de MONTIGNAC, au joignant des possessions de 1 ’acquéreur et du restant des possessions de la venderesse.*

*Ce terrain est destiné à l'assiette d'un chemin d'exploitation qui partira chemin de Beauvialle et ira rejoindre la propriété de l'acquéreur en suivant le terrier dudit acquéreur. Il devra être établi de façon à laisser intacte la maison de la venderesse ainsi que la citerne qui se trouvera sur ladite propriété.*

*Tous les travaux concernant l'établissement dudit chemin seront à la charge de Monsieur DELCOMBEL, ainsi que l'entretien dudit chemin qui sera commun à la venderesse et à l'acquéreur pour l'exploitation respective de leurs propriétés.*

*Tous ces travaux devront être terminés dans un délai d'un an à compter d'aujourd'hui.*

*B - Le paragraphe intitulé servitudes contenu dans la vente consentie par Monsieur Louis PERIER au profit de Monsieur et Madame DALBA VIE, reçue par Me. GRACIES, notaire à MONTIGNAC, le neuf octobre mil neuf cent soixante-seize.*

*1° - Monsieur PERIER réserve à son profit, comme au profit des propriétaires successifs des parcelles restant lui appartenir, le droit de se raccorder au réseau d'égout à établir pour l'assainissement des parcelles vendues et ce à moindre gêne pour Monsieur et Madame DALBAVIE.*

*Le passage des canalisations se fera au Sud des parcelles vendues le long du chemin rural.*

*Le fonds dominant figurant au cadastre sous les N°s 297 et 295 de la section AN, a la même origine de propriété que les parcelles vendues formant le fonds servant.*

*2° - Monsieur PERIER déclare qu'au Nord Est des parcelles : 298. 297. 151. 295 et 296 de la section AN, existe un chemin de servitude dont l'assiette se trouve établie sur la propriété de Madame DUTHEIL.*

*L'assiette de ce chemin a été vendue par Madame Veuve LABEYLIE à Monsieur DELCOMBEL suivant acte reçu par Me BOISSELET, notaire à MONTIGNAC, le vingt six août mil neuf cent vingt six, transcrit au bureau des hypothèques de SARLAT.*

*Aux termes de cet acte, il a été constitué au profit de la propriété de Monsieur PERIER, une servitude de passage reliant le chemin rural situé au Nord Ouest.*

*Monsieur PERIER subroge Monsieur et Madame DALBAVIE et leurs représentants et ayants droits, dans ses droits à cette servitude.*

*3° - Monsieur PERIER vendeur déclare qu'une canalisation d'égout a été établie par la ville de MONTIGNAC, le long de la limite Sud Est de la parcelle vendue, rendant inconstructible une bande de terrain de trois mètres sur quatre vingt mètres de long.*

*Me/le CHEYROU ès-qualités déclare que Monsieur et Madame DALBAVIE sont parfaitement au courant de cette servitude et qu' ils en feront leur affaire personnelle, sans recours contre le vendeur.*

*OBSERVATION étant ici faite que la présente vente ne change en rien les droits aux servitudes ci-dessus mentionnées, des propriétaires précédents, notamment:*

*-pour le propriétaire de la parcelle cadastrée: Section AN, N° 399 appartenant à ce jour à Monsieur Jean Michel DUTHEIL.*

*-pour le propriétaire de la parcelle cadastrée: Section AN, N° 395 appartenant à ce jour à Madame BOUYSSOU Bernadette.*

*-pour le propriétaire des parcelles cadastrées Section AN, N° 296. 298 et 299 appartenant à ce jour, à Madame Veuve DALBAVIE et ses enfants.*

*IV – Il est ci-dessous intégralement rapporté la servitude constituée dans l' acte reçu par Maître BOUET, le 29 août 1997, publié au bureau des hypothèques de SARLAT le 16 et 30 octobre 1997 volume 1997 V n° 2921, contenant vente par les Consorts DUTHEIL René, DUTHEIL Bernadette et DUTHEIL Jean Michel à Monsieur ARCHAMBEAU Yannick.*

*"Constitution de servitude : Il est ici constituée une servitude perpétuelle de passage, afin de permettre à Madame Bernadette DUTHEIL d'accéder à sa parcelle cadastrée section AN N° 395 pour une contenance totale de 84a,85ca, l'acquéreur lui concède une servitude perpétuelle de passage sur la parcelle présentement acquise cadastrée section AN N° 393 pour une contenance de 0a,23ca.*

*Fond dominant :*

*- désignation : section AN N° 395 pour 84a,85ca*

*- origine de propriété : partage de ce jour reçu par Me BONNIE, dont la publication sera simultanément requise.*

*Fond servant :*

*- désignation : section AN N° 393 pour 0a,23ca*

*- origine de propriété : en vertu des présentes*

*Ce droit de passage ainsi concédé s'exercera en tout temps et à toute heure par Madame Bernadette DUTHEIL, les membres de sa famille, ses visiteurs, et employés avec tous animaux, instruments, machines et tous autres moyens de locomotions, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions par les propriétaires successifs de la parcelle cadastrée Section AN N° 395.*

*Les frais d'entretien seront répartis entre Monsieur et Madame ARCHAMBAULT, d'une part, et Madame Bernadette DUTHEIL, d'autre part, à concurrence de moitié chacun."*

*V – Aux termes d'un acte reçu par Maître Fabrice RENAUD, notaire à MONTIGNAC, le 27 octobre 2006, il a été constaté l'abandon de servitude à la requête du VENDEUR susnommé, de Madame Huguette DALBAVIE, de Monsieur Thierry DALBAVIE, de Madame Sylvie DALBAVIE et de Monsieur et Madame Laurent CABANEL.*

*La copie de cet acte demeure annexée aux présentes.*

#### **ETAT DU BIEN**

L'ACQUEREUR prendra le BIEN dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le VENDEUR s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il déclare que la désignation du BIEN figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun recours contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le VENDEUR a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par l'ACQUEREUR, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du VENDEUR.

### **CONTENANCE**

Le VENDEUR ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

### **ETAT DES MEUBLES**

L'ACQUEREUR prendra les meubles, sans pouvoir exercer de recours contre le VENDEUR, en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou de vétusté.

### **IMPOTS ET TAXES**

#### **Impôts locaux**

Le VENDEUR déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères pour l'année entière sont dues par le VENDEUR.

Conventionnellement l'ACQUEREUR remboursera directement au VENDEUR, le jour de la signature authentique de vente, la quote-part de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères allant du jour de l'acte au 31 décembre. Ce règlement est forfaitaire et définitif.

#### **Avantage fiscal lié à un engagement de location**

Le VENDEUR déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

### **CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURES**

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le VENDEUR.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le VENDEUR déclarera être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fournitures. Il procédera si nécessaire à la régularisation de ses abonnements de sorte que celle-ci n'entrave pas la souscription de nouveaux abonnements par l'ACQUEREUR, que ce soit auprès du même prestataire ou d'un autre.

#### **ASSURANCE**

L'ACQUEREUR, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le BIEN et confèrera à cet effet mandat au VENDEUR, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

#### **CONTRAT D’AFFICHAGE**

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

#### **DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

##### **ABSENCE D’OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS**

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

***Un certificat de conformité faisant au permis de construire a été délivrée par la mairie de Montignac en date du 24 octobre 2001 et portant le numéro 024 291 01 N 1025. Ledit certificat demeure joint aux présentes.***



## DIAGNOSTICS

Le dossier est susceptible de comprendre les différents diagnostics immobiliers suivants :

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

En l'absence de l'un de ces diagnostics obligatoires en cours de validité, le VENDEUR ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Le Notaire rédacteurs des présentes attire l'attention de l'ACQUEREUR sur les réserves pouvant être contenues au dossier ci-annexé et notamment sur les paragraphes éventuels suivants de type :

- **« Locaux non visités » :**
- **« Eléments non visités » :**

***L'ACQUEREUR est informé, que les investigations menées par le diagnostiqueur sont limitées aux éléments visibles et visitables par l'expert et qu'il ne peut, dans le cadre de sa mission, réaliser les investigations destructives.***

***En conséquence, l'attention de l'ACQUEREUR est attirée sur toutes les réserves liées à l'intervention de l'expert contenues dans le dossier de diagnostic demeuré ci-annexé.***

***Le VENDEUR a connaissance du fait que les parties du bien non visitées peuvent faire l'objet d'une mise en œuvre de la garantie des vices cachés.***

***De même, le Notaire rédacteur des présentes indique que les conclusions ci-après visées ne sont rappelées qu'à titre indicatif que seuls les éléments contenus aux rapports ci-après visés permettent une compréhension complète de l'état des bâtiments au regard de la réglementation contrôlée.***

***Les parties confirment que le prix de la présente vente a été fixé en prenant en considération les conclusions des diagnostics techniques.***

#### **DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

##### **Plomb**

Le BIEN a été construit depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1949, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

##### **Amiante**

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au VENDEUR de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

Le BIEN a fait l'objet d'un permis de construire délivré postérieurement au 30 juin 1997, dont une copie est annexée, par suite, les dispositions sus visées n'ont pas vocation à s'appliquer aux présentes.

##### **Termites**

Le BIEN se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

***Un état relatif à la présence de termites délivré par APG à COULOUNIEIX-CHAMIERES (24660) 200 Avenue Winston Churchill le 30 août 2019 est annexé.***

***Les conclusions sont les suivantes : Absence d'indices d'infestation de termites dans le bâti..***

### Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

L'immeuble ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le VENDEUR déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

### Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

***Le VENDEUR déclare que le BIEN possède une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans et en conséquence avoir fait établir un diagnostic par APG à COULOUNIEIX-CHAMIERES (24660) 200 avenue Winston Churchill répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 30 août 2019 annexé.***

***Les conclusions sont les suivantes : L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement.***

### Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le BIEN dispose d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans.

***Le VENDEUR a fait établir un état de celle-ci par APG à COULOUNIEIX-CHAMIERES (24660) 200 avenue Winston Churchill répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 30 août 2019, annexé.***

***Les conclusions sont les suivantes : L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).***

Il est rappelé à l'ACQUEREUR qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

## Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du BIEN immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du BIEN à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

***Un diagnostic établi par APG à COULOUNIEIX-CHAMIER (24660) 200 avenue Winston Churchill le 30 août 2019, est annexé.***

***Les conclusions sont les suivantes :***

- ***Consommation énergétique : 118,1 kWh/m<sup>2</sup>.an***
- ***Emissions de gaz à effet de serre : 27,6 kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an***
- ***Numéro d'enregistrement ADEME : 1924V1002753S***

Il est précisé que l'ACQUEREUR ne peut se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des informations contenues dans ce diagnostic.

## DISPOSITIFS PARTICULIERS

### Détecteur de fumée

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

L'ACQUEREUR a constaté que le logement est équipé d'un dispositif de détection de fumée.

### Information sur la sécurité des piscines

Les PARTIES déclarent qu'il existe une piscine.

Elles sont informées des dispositions du paragraphe I de l'article R 128-2 du Code de la construction et de l'habitation :

*"Les maîtres d'ouvrage des piscines construites ou installées à partir du 1er janvier 2004 doivent les avoir pourvues d'un dispositif de sécurité destiné à prévenir les noyades, au plus tard à la mise en eau, ou, si les travaux de mise en place des dispositifs nécessitent une mise en eau préalable, au plus tard à l'achèvement des travaux de la piscine."*

Ce dispositif doit être conforme soit aux normes françaises, soit aux normes ou aux spécifications techniques ou aux procédés de fabrication prévus dans les réglementations d'un Etat membre de la Communauté européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen, assurant un niveau de sécurité équivalent.

Le VENDEUR déclare qu'un dispositif de sécurité de type alarme Pooleye PE41 a été installé sur la piscine dispositif conforme.

### **Information de l'acquéreur sur les éléments d'équipement**

L'ACQUEREUR est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, d'origine ou installés sur l'existant, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le BIEN dans son ensemble impropre à sa destination ou affectent sa solidité.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

### **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

#### **Assainissement**

Le VENDEUR déclare que l'immeuble n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées à usage domestique.

L'immeuble est situé dans une zone non encore desservie par un réseau collectif d'assainissement.

Le propriétaire de l'immeuble doit assurer l'entretien régulier de ses installations d'assainissement et les faire vidanger périodiquement par une personne agréée par le représentant de l'État dans le département. La commune assure le contrôle de conformité des installations d'assainissement non collectif aux dispositions réglementaires et procède à l'évaluation des dangers pour la santé des personnes et les risques avérés de pollution de l'environnement et aux prescriptions éventuelles.

Conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique, l'ACQUEREUR est dûment informé que le raccordement à un réseau collectif est actuellement obligatoire dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service, sauf les cas où une prolongation de délai ou une exonération sont accordées par un arrêté du maire et approuvées par le représentant de l'Etat dans le département (alinéa 2 de l'article susvisé).

Compte tenu de la destination à usage d'habitation du BIEN, le VENDEUR est tenu de fournir le diagnostic établi depuis moins de trois ans à l'issue du contrôle de l'installation non collectif.

***Ce diagnostic, effectué par le Service Public de l'Assainissement Non Collectif à MONTIGNAC (24290) 3 avenue de Lascaux le 23 août 2019, annexé, constate la non-conformité de l'installation d'assainissement.***

**Les points de non-conformité sont les suivants :**

**Commentaires généraux : néant.**

**Commentaires sur le regard de collecte : présence d'un regard collectant les eaux des deux wc ainsi que des deux salles de bains.**

**Commentaires sur le prétraitement : fosse toutes eaux de 3000L. Absence de ventilation secondaire, la mettre en place conformément à la réglementation.**

**Commentaires sur le bac à graisse 2 à 3 fois par an.**

**Commentaires sur le préfiltre : néant.**

**Commentaires sur le traitement : le propriétaire ne connaît pas la nature ni le dimensionnement du système de traitement. Installer un traitement conformément à la réglementation.**

**Proposition d'avis du contrôleur : Non conforme à réhabiliter.**

L'ACQUEREUR est informé que, dans ce cas, il doit faire procéder aux travaux de mise en conformité dans le délai d'un an à compter de la date de l'acte de vente.

### **Etat des risques et pollutions**

Un état des risques et pollutions délivré le 30 août 2019 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

#### Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

#### Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

#### Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

#### Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 1.

#### Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

#### Absence de sinistres avec indemnisation

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

## **SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

### **CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

### **NOUVEAUX ETATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS**

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices de l'ACQUEREUR venaient à entrer en application, le VENDEUR s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'ACQUEREUR les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

### **REITERATION AUTHENTIQUE**

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard le : 15 décembre 2019 par le ministère de Maître Fabrice RENAUD notaire à MONTIGNAC (24290) 1 Place de La Libération et avec la participation de Maître Claire OMPHALIUS, notaire à NANCY Cedex (54022) 83 rue Saint-Georges BP 52251, .

L'ACQUEREUR devra verser entre les mains du notaire soussigné le montant du prix stipulé payable comptant et des frais au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de réalisation de la vente, ce versement devant s'effectuer par virement.

L'attention de l'ACQUEREUR est particulièrement attirée sur les points suivants :

- l'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier,
- il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

En cas de défaillance ou de refus de signer de l'une des PARTIES alors que les conditions suspensives sont réalisées, l'autre partie pourra saisir le tribunal

compétent, afin de faire constater la vente par décision de justice, et ce dans le délai d'un mois de la contestation de refus (mise en demeure non suivie d'effet, procès-verbal de non-parution...).

Si le défaut de réitération à la date de réalisation ci-dessus prévue provient de la défaillance de l'ACQUEREUR, le VENDEUR pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'ACQUEREUR de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier. Il sera dû par l'ACQUEREUR, dans cette hypothèse, le montant de la stipulation de pénalité stipulée aux présentes au titre de l'inexécution du contrat. Si un dépôt de garantie a été versé, le montant de celui-ci s'imputera à due concurrence sur celui de la stipulation de pénalité.

### **INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER – CONSTITUTION DE CHARGE**

Pendant toute la durée des présentes, le VENDEUR s'interdit de conférer à quiconque des droits réels, personnels, ou des charges mêmes temporaires sur le BIEN, de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail, une mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du BIEN.

Il en ira de même si la charge ou la cause de la dépréciation n'était pas le fait direct du VENDEUR.

Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble à l'ACQUEREUR.

Le VENDEUR atteste ne pas avoir précédemment conclu un avant-contrat en cours de validité sur le BIEN.

### **ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION**

Il est convenu que la réalisation par acte authentique ne pourra avoir lieu qu'au profit de l'ACQUEREUR. Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit de qui que ce soit.

### **FISCALITE**

#### **REGIME FISCAL DE LA VENTE**

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

#### **Plus-value**

Monsieur Serge HOUSBINE

Le BIEN est entré dans son patrimoine savoir :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Marie BONNIE, notaire à MONTIGNAC le 31 janvier 2004 pour une valeur de deux cent cinquante-cinq mille euros (255 000,00 eur).



Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de SARLAT-LA-CANEDA, le 9 mars 2004 volume 2004P, numéro 925.

Partage suivant acte reçu par Maître Jérôme VAISSADE, notaire à FONTENAY TRESIGNY le 29 juin 2010

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de SARLAT-LA-CANEDA.

Le VENDEUR donne dès à présent pouvoir au notaire de prélever sur le prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value afin qu'il soit versé au service de la publicité foncière compétent lors de la publication de la vente.

Le VENDEUR déclare ne pas avoir d'impôt sur la plus-value à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values étant les suivants : Le prix de cession des présentes est inférieur au prix d'acquisition + les frais d'acte + le forfait travaux et les honoraires de l'agence .

#### **DOMICILE FISCAL**

Pour le contrôle de l'impôt, le VENDEUR déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de SEVRES CEDEX - 8 AVE DE L EUROPE - 92311 SEVRES CEDEX et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

#### **OBLIGATION DECLARATIVE**

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

#### **DROIT SUR ETAT**

Cet acte sera enregistré au droit fixe des actes innomés d'un montant de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR) conformément aux dispositions de l'article 680 du Code général des impôts.

#### **FRAIS**

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.

Le VENDEUR supportera les frais des diagnostics, constats et états obligatoires, de fourniture de titres, procuration.

En cas de non-réalisation de la vente, le coût des formalités préalables effectuées ainsi que les honoraires de l'intervention du rédacteur, honoraires estimés conformément aux dispositions de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016, à la somme hors taxes de QUATRE CENT EUROS (400,00 EUR) soit à la somme toutes taxes comprises de QUATRE CENT QUATRE-VINGTS EUROS (480,00 EUR), seront supportés :

- par le VENDEUR si les droits réels révélés sur le bien empêchaient la réalisation de la vente ;
- par l'ACQUEREUR dans tous les autres cas sauf s'il venait à exercer son droit de rétractation dans la mesure où il en bénéficie ou cas de refus de prêt. Ce dernier requérant le rédacteur des présentes de constituer dès à présent le dossier d'usage sans attendre la réalisation de son financement.

### **PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE**

A titre de provision sur frais, l'ACQUEREUR verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes la somme de deux cents euros (200,00 eur).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tous prélèvements rendus nécessaires tant pour la publicité foncière que pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique de vente, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais attachés à la réalisation de cet acte.

Toutefois, en cas de non réitération par acte authentique du présent avant contrat par défaillance de l'ACQUEREUR, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou en cas de refus de prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016 et de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

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

Si un sinistre quelconque frappait le BIEN durant la durée de validité des présentes, les PARTIES conviennent que l'ACQUEREUR aura la faculté :

- Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toute somme avancée par lui le cas échéant.
- Soit de maintenir l'acquisition du BIEN alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le VENDEUR entend que dans cette hypothèse l'ACQUEREUR soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est précisé que l'existence des présentes ne pourrait être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le BIEN inhabitable ou impropre à son exploitation.

Le VENDEUR indique que le BIEN est assuré, qu'il est à jour du paiement des primes et qu'il n'existe aucun contentieux en cours entre lui et la ou les compagnies assurant le BIEN.

Il est entendu entre les PARTIES que le VENDEUR détient seul les droits nés du contrat d'assurance jusqu'au transfert effectif de la propriété par la constatation authentique de la réalisation des présentes, ce transfert emportant transmission de ces droits.

### **REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU VENDEUR**

Au cas de décès du VENDEUR s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire du VENDEUR s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils majeurs protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

L'ACQUEREUR pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

En cas de pluralité de vendeurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les vendeurs.

### **RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DE L'ACQUEREUR**

Au cas de décès de l'ACQUEREUR s'il s'agit d'une personne physique et si bon semble à ses ayants droit, ou de dissolution judiciaire de l'ACQUEREUR s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, celles-ci seront caduques.

En cas de pluralité d'acquéreurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les acquéreurs.

### **OBLIGATION DE GARDE DU VENDEUR JUSQU'A L'ENTREE EN JOUISSANCE DE L'ACQUEREUR**

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR, le BIEN demeurera sous la garde et possession du VENDEUR.

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 biens ci-après désignés existent :

- les plaques de cheminées scellées, les inserts,
- les supports de tringles à rideau, s'ils sont scellés dans le mur,
- les trumeaux scellés, les dessus de radiateurs, les moquettes,
- les poignées de porte telles qu'elles existaient lors de la visite,
- les portes, planches et équipements de placard ( tiroirs, penderie, porte-chaussures),
- les abattants de water-closets,
- les arbres, arbustes, rosiers, plantes et fleurs en terre si jardin privatif,
- les bancs de pierre, les margelles de puits et les vasques en pierre si terrain,

- les antennes extérieures de télévision,
- tout l'équipement sanitaire et l'équipement de chauffage,
- les convecteurs électriques,
- tous les carreaux et vitrages sans cassures ni fêlures,
- les volets, persiennes, stores-bannes et leurs motorisations,
- les motorisations de portail et de portes de garage s'il en existe,
- l'adoucisseur d'eau.

L'ACQUEREUR pourra visiter les lieux juste avant la prise de jouissance du BIEN, et s'assurer du respect de l'engagement qui précède.

#### **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 indispensables pour y habiter : chaudière, chauffe-eau, VMC, évier de cuisine, pompes de relevage,
- laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules,
- entretenir le BIEN et ses abords,
- mettre hors-gel les installations en saison froide,
- réparer les dégâts survenus depuis la visite, notamment les carreaux cassés.

Les PARTIES se rapprocheront directement entre elles afin d'effectuer une visite préalablement à la signature de l'acte authentique de vente dans le but de vérifier l'état général par rapport à ce qu'il est à ce jour et de procéder au relevé des compteurs.

#### **CONVENTIONS PARTICULIERES – INFORMATION DES PARTIES**

Le VENDEUR accepte que l'ACQUEREUR effectue une visite du BIEN juste avant la réitération des présentes par acte authentique afin de lui permettre de constater l'absence de modifications apportées à l'état du BIEN tel qu'il a été la base de leur engagement respectifs.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir parfaite connaissance de l'importance pour lui de visiter préalablement à la vente, les caves, garages, celliers ou tout autre lot

"annexe" afin d'en avoir une parfaite connaissance et de vérifier le caractère "libre de tout encombrants" de ces lots.

Enfin l'attention des parties a été attirée :

- Sur le fait que la remise des clés à l'ACQUEREUR doit se faire le jour de la vente définitive. Toute remise anticipée de clés à l'ACQUEREUR sera faite sous la seule responsabilité du VENDEUR.
- Sur le fait qu'aucun travaux ne devra être entrepris dans les lieux acquis avant la vente définitive, peu importe que le prêt ait été obtenu ou le bien assuré : tous travaux entrepris malgré cette mise en garde le sera sous la seule responsabilité des parties en cas de difficultés survenues.

### **REDACTION DE L'ACTE DE VENTE**

Le rédacteur de l'acte authentique de vente sera Maître Fabrice RENAUD, notaire à MONTIGNAC (24290) 1 Place de Libération.

### **REQUISITION**

Les parties donnent pouvoir à tout clerc de l'office notarial chargé d'établir l'acte de vente pour effectuer les formalités préalables telles que notamment les demandes d'état civil, d'extrait K bis, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, de purge de droit de préférence, de préemption, ainsi que pour signer les pièces nécessaires à ces demandes.

### **TRANSFERT DE PROPRIETE**

Les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

### **DISPENSE DE PUBLICATION AU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE**

Les parties reconnaissent avoir été averties par le notaire soussigné de l'intérêt qu'elles ont à faire publier le présent accord au service de la publicité foncière afin de le rendre opposable aux tiers. Elles requièrent le notaire soussigné de suspendre cette formalité jusqu'à nouvel ordre de leur part. Cette demande devra résulter d'une lettre recommandée adressée à l'Office Notarial « SELARL LASCAUX JURIS NOTAIRES » 1 Place de la libération 24290 MONTIGNAC, par laquelle l'une d'entre elles manifesterait son désir de faire effectuer cette publication, accompagnée de la provision sur frais nécessaire à celle-ci.

Il est précisé que le présent compromis constate la vente mais n'opère pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, sa publication n'est donc pas obligatoire.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'entière exécution des présentes, les parties élisent domicile en l'office notarial du notaire chargé de recevoir l'acte authentique.

## **CORRESPONDANCE**

En suite des présentes, la correspondance, auprès de chacune des parties, s'effectuera à leur adresse ou siège respectif indiqué en tête des présentes.

## **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les soussignés 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'ils sont informés des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

## **CONCLUSION DU CONTRAT**

Les PARTIES déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

## **DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE**

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux PARTIES un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le VENDEUR déclare avoir porté à la connaissance de l'ACQUEREUR l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le VENDEUR reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'ACQUEREUR.

Pareillement, l'ACQUEREUR déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le VENDEUR est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

## **FACULTE DE RETRACTATION**

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le BIEN étant à usage d'habitation et l'ACQUEREUR étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter.

A cet effet, une copie du présent acte avec ses annexes lui sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification, l'ACQUEREUR pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception ou exploit d'huissier, à son choix exclusif.

A cet égard, le VENDEUR constitue pour son mandataire Office Notarial 1, Place de la Libération à MONTIGNAC-sur-VEZERE aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

Il est ici précisé à l'ACQUEREUR que :

- Dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci serait considérée comme définitive.
- Le délai de dix jours pour l'envoi de ce courrier se compte de la manière suivante :
  - Le premier jour commence le lendemain de la première présentation du courrier recommandé.
  - Le dernier jour est le dixième jour suivant.
  - Un jour commence à zéro heure et se termine à vingt-quatre heures.
  - Le courrier recommandé de rétractation ou l'acte d'huissier doit être envoyé au plus tard le dernier jour du délai.
- En vertu de l'article 642 du Code de procédure civile, le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.
- En cas de pluralité d'acquéreurs, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution des présentes.

Les dispositions de l'article L 271-2 du Code de la construction et de l'habitation sont rapportées aux présentes :

*"Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.*

*Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.*

*Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours.*

*Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus."*

#### **NOTIFICATION PAR ENVOI ELECTRONIQUE**

L'ACQUEREUR donne son accord pour que la notification lui soit faite par lettre recommandée par courrier électronique à l'adresse indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil.

L'ACQUEREUR reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder.

Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail.

Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par l'ACQUEREUR au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

En cas de pluralité de bénéficiaires, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux.

L'ACQUEREUR devra avertir le rédacteur des présentes en cas de non réception de la notification de son droit de rétractation sous huitaine, et surveiller le classement éventuel en SPAM par son serveur du message de notification.

## **ENVOI ELECTRONIQUE**

Chacune des parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par elle à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR24. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

## **ADRESSES ELECTRONIQUES**

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des PARTIES sont les suivantes :

Monsieur Thierry OMPHALIUS et Madame Chrystelle THAUVIN, son épouse, : christhier@gmail.com.



## **NOTIFICATIONS – POUVOIRS RECIPROQUES**

Les acquéreurs se donnent pouvoir réciproquement et à l'effet de signer tout avis de réception de toute notification par lettre recommandée, dématérialisée ou non, qui leur sera faite au titre des présentes, voulant ainsi que la signature de l'un seul d'entre eux emporte accusé de réception des deux.

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

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant 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 être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, 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 aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des PARTIES dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

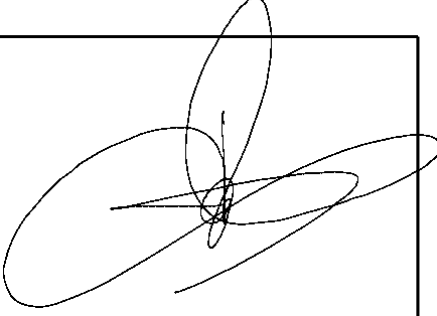
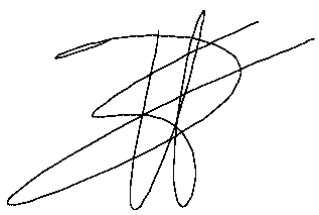
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

### **DONT ACTE sans renvoi**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

<p><b>M. HOUBINE Serge a signé</b> à MONTIGNAC le 12 septembre 2019</p>	
<p><b>Mme VILAIN Sandrine agissant en qualité de représentant a signé</b>  à MONTIGNAC le 12 septembre 2019</p>	
<p><b>et le notaire Me RENAUD FABRICE a signé</b> à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE DIX NEUF LE DOUZE SEPTEMBRE</p>	