

101390502
SV/SV/Vte SCI VALOCHE/ITEY

**L'AN DEUX MILLE VINGT,
LE SEIZE JANVIER**

A COARRAZE (Pyrénées-Atlantiques), 38 bis avenue de la Gare,

Maître Sophie VERGES, Notaire au sein de la Société "Jean-Luc CARRAZÉ, Pierre MARSSEROU, Sophie BIROU-BARDE et Quitterie CARRAZÉ", SELARL titulaire d'un Office Notarial, à la résidence de COARRAZE (Pyrénées-Atlantiques), 38 bis avenue de la Gare,

Avec la participation de Maître David DUBOSCQ, Notaire à ARZACQ ARRAZIGUET (Pyrénées-Atlantiques), assistant le VENDEUR.

Reçoit l'acte authentique de VENTE suivant.

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

La Société dénommée **SCI VALOCHE**, Société civile immobilière au capital de 1500 €, dont le siège est à ARZACQ-ARRAZIGUET (64410), rue de la Basse ville, identifiée au SIREN sous le numéro 452447782 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PAU.

ACQUEREUR

Monsieur Benjamin Jean Christian **ITEY**, Coach sportif, demeurant à PUYOO (64270) 813 route départementale 817.
Né à PAU (64000) le 10 septembre 1987.
Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

PRETEUR

La Société dénommée **CIC IBERBANCO**, Société anonyme à directoire au capital de 25143408 €, dont le siège est à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 8 rue d'Anjou, identifiée au SIREN sous le numéro 384122123 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS 8ème arrondissement.

Intervenant dans le cadre du financement du prix tel qu'il sera expliqué ci-après.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur Benjamin ITEY acquiert la pleine propriété du BIEN.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée SCI VALOCHE est représentée à l'acte par :
Monsieur Jean LABORDE et Madame Raymonde Catherine GOUARDERES,
demeurant à ARZACQ-ARRAZIGUET, rue de la basse ville,
Agissant aux présentes en leur qualité de seuls associés de la SCI VALOCHE.

- Monsieur Benjamin ITEY est présent à l'acte.

- La Société dénommée CIC IBERBANCO est représentée à l'acte par :
Madame Florence LABARTHE, Collaboratrice Notariale, domiciliée en sadite
qualité à COARRAZE (64800), 38 bis avenue de la Gare, en vertu des pouvoirs qui
lui ont été conférés par Monsieur Patrick MORAIS, Directeur d'agence à la CIC
IBERBANCO, suivant acte sous signature privée en date du 05 Octobre 2019 dont
l'original demeurera ci-annexé après mention,
Ledit Monsieur MORAIS ayant pouvoir à l'effet des présentes en vertu d'une
délégation de pouvoirs consentie par Monsieur Stéphane FRANCOIS, Président du
Directoire de ladite banque suivant acte sous signature privée en date du 23 Mars
2015,
Ledit Monsieur FRANCOIS nommé à la fonction de Président du Directoire aux
termes d'une délibération du Conseil de Surveillance en date du 23 Mars 2015 et
disposant en cette qualité des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute
circonstance au nom du CIC IBERBANCO.
Etant précisé qu'un seul original du procès-verbal de délibération a été déposé au
rang des minutes de Me Alexandre SANCHEZ, notaire à MAGNY EN VEXIN le 31
Mars 2015.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR 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 à l'acte
et elles déclarent notamment :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, 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 ou seulement conjointement, du passif social, ce 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'acquiescer prévue par l'article 225-26 du Code pénal.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant le VENDEUR :

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant l'ACQUEREUR :

- Extrait d'acte de naissance.
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquiescer.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

L'ensemble de ces pièces est annexé.

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 "PRETEUR" désigne le ou les PRETEURS de fonds permettant le financement de tout ou partie de l'acquisition et, le cas échéant, celui de travaux.
- Le mot "PARTIES" désigne ensemble le VENDEUR et l'ACQUEREUR.
- Le mot "BIEN" désigne le ou les BIENS de nature immobilière.
- 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 à l'ACQUEREUR, qui accepte, le BIEN dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A **LAGOR (PYRÉNÉES-ATLANTIQUES) (64150) 98 Rue Principale,**

Une propriété bâtie comprenant:

- au sous-sol: une cave,
- au rez-de-chaussée: un appartement de type T2,
- à l'étage: un appartement de type T3,

Grenier au-dessus

Cour et Jardin

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	241	98 rue Principale	00 ha 02 a 92 ca
AE	242	Seignor Nord	00 ha 00 a 61 ca
AE	287	Seignor Nord	00 ha 02 a 34 ca
AE	290	Seignor Nord	00 ha 05 a 74 ca

Total surface : 00 ha 11 a 61 ca

Tel que ledit BIEN existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

L'ACQUEREUR déclare :

- avoir visité les lieux ;
- être en possession d'un plan cadastral ;
- dispenser le vendeur d'établir plus complètement la désignation et la consistance du bien vendu.

IDENTIFICATION DES MEUBLES

Les PARTIES déclarent que la vente ne comprend ni MEUBLES ni objets mobiliers.

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 CALAUDI, notaire à PAU le 10 octobre 2005, publié au service de la publicité foncière de PAU 1, le 22 novembre 2005 volume 2005P, numéro 10541.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'ACQUEREUR qui s'y oblige.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire du BIEN à compter de ce jour.
Il en aura la jouissance à compter du même jour par la perception des loyers pour la partie louée et par la prise de possession réelle pour la partie libre de toute location ou occupation.

CONTRAT DE LOCATION

Pour l'appartement T3 au 1^{er} étage

Le **BIEN** est actuellement loué au profit de Madame Béatrice VILLEMONT pour un usage d'habitation aux termes d'un bail écrit résultant d'un contrat de location établi pour une durée de trois années ayant commencé à courir le 15 octobre 2018 pour se terminer le 14 octobre 2021. Le loyer mensuel hors charges et taxes est actuellement de quatre cent trente euros (430,00 eur). Le loyer est convenu

payable le 5 de chaque mois, chaque échéance étant de quatre cent trente euros (430,00 eur).

Un dépôt de garantie de 430,00 euros a été versé par ledit locataire.

Les parties sont averties qu'il incombe au bailleur en titre au jour de la fin du bail de rembourser le dépôt de garantie, et ce en vertu des dispositions du dernier alinéa de l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR font leur affaire personnelle de tous comptes et règlements entre eux au sujet du bail.

Le VENDEUR déclare n'avoir aucun litige en cours avec ses locataires, à l'exception des difficultés de recouvrement de loyers auprès du locataire de l'appartement sis au rez-de-chaussée.

L'ACQUEREUR atteste avoir eu une copie du bail dès la signature de l'avant-contrat et en connaître les charges et conditions notamment au moyen des explications fournies par le notaire.

La transmission de chaque bail sera notifiée au locataire par les soins du notaire soussigné.

S'agissant d'un bail d'habitation ressortant de la loi du 6 juillet 1989, l'ACQUEREUR est averti que :

- Lorsque le terme du contrat de location en cours intervient plus de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur peut donner congé à son locataire pour vendre le logement au terme du contrat de location en cours ;
- Lorsque le terme du contrat de location en cours intervient moins de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur ne peut donner congé à son locataire pour vendre le logement qu'au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours ;
- Lorsque le terme du contrat de location en cours intervient moins de deux ans après la date d'acquisition, le congé pour reprise donné par le bailleur au terme du contrat de location en cours ne prend effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition.

L'appartement situé au rez-de-chaussée est libre de toute location ou occupation.

P R I X

La vente est conclue moyennant le prix de **SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (65 000,00 EUR)**.

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR paie le prix comptant, avec le concours des fonds empruntés, à l'instant même au VENDEUR par la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

Le VENDEUR donne quittance à l'ACQUEREUR de ce paiement.

DONT QUITTANCE

DECLARATION D'ORIGINE DES FONDS

L'ACQUEREUR déclare que sur la somme ci-dessus payée, celle de SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (65 000,00 EUR) provient de fonds empruntés à cet effet suivant acte reçu par le notaire soussigné le 16 janvier 2020.

Auprès du CIC IBERBANCO :

Prêt CIC IMMO Modulable d'un montant de CENT DIX-NEUF MILLE SOIXANTE-DIX-HUIT EUROS ET TRENTE CENTIMES (119 078,30 EUR), remboursable en 234 mois + 6 mois de période de franchise, au taux de 1,2500% l'an.

Le paiement de la première échéance aura lieu le 10 juin 2020 et celui de la dernière échéance le 10 novembre 2039.

Date de péremption de l'inscription : DIX NOVEMBRE DEUX MIL QUARANTE.

PRET ORIGINE DES FONDS- PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS

Aux termes de l'acte susvisé l'ACQUEREUR s'est engagé auprès du PRETEUR à employer la somme de soixante-cinq mille euros (65 000,00 eur) provenant du prêt au paiement à due concurrence du prix ci-dessus stipulé.

L'ACQUEREUR déclare avoir effectué le paiement ci-dessus à due concurrence de la somme de soixante-cinq mille euros (65 000,00 eur) lui provenant de ce prêt. Il fait cette déclaration pour constater l'origine des fonds conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers le PRETEUR.

Par suite des stipulations et déclarations respectivement contenues dans l'acte de prêt précité et dans le présent acte de vente, tous deux passés en la forme authentique, le PRETEUR se trouve investi par la Loi du privilège prévu par l'article 2374-2° du Code civil, lequel garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

Le privilège bénéficiant au PRETEUR sera, conformément aux dispositions de l'article 2379 du Code civil, conservé par l'inscription qui sera prise à son profit dans le délai de deux mois à compter de la date de la présente vente.

HYPOTHEQUE COMPLEMENTAIRE

En outre, en vue de garantir l'exécution de toutes les obligations résultant du contrat de prêt sus-énoncé, et notamment à la garantie de la somme de cinquante-quatre mille soixante-dix-huit euros et trente centimes (54 078,30 eur) due au PRETEUR en vertu dudit acte, formant la fraction du prêt non affecté au paiement du prix, l'emprunteur ACQUEREUR affecte et hypothèque le BIEN spécialement au profit du PRETEUR, ce qui est accepté par son représentant ès-qualités.

Les inscriptions seront requises pour une durée qui cessera d'avoir effet faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'une année à partir de la date de la dernière échéance de l'obligation garantie.

DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

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

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de PAU 1.

DECLARATIONS FISCALES**IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

Le BIEN est entré dans le patrimoine du VENDEUR savoir :

Acquisition suivant acte reçu par Maître CALAUDI, notaire à PAU le 10 octobre 2005 pour une valeur de quatre-vingt-dix-sept mille cinq cents euros (97 500,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de PAU 1, le 22 novembre 2005 volume 2005P, numéro 10541.

Le représentant de la société venderesse déclare sous sa responsabilité :

- qu'elle est fiscalement transparente,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultats du centre des finances publiques de : PAU,
- qu'il a connaissance que s'il y a impôt sur la plus-value, la déclaration doit être déposée lors de la publication de la vente au fichier immobilier accompagnée du montant de l'impôt exigible.

L'impôt sur la plus-value, s'il existe, sera payé par la société venderesse et non par les associés qui resteront toutefois les redevables réels de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value.

Les associés, avec pour chacun d'eux, les droits sociaux suivants :

- Monsieur Jean LABORDE, titulaire de 750 parts sociales numérotées de 1 à 750.
- Madame Raymonde GOUARDERES, épouse LABORDE, titulaire de 750 parts sociales numérotées de 751 à 1500.

Tous les associés sont soumis au régime des plus-values immobilières des particuliers.

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 vente est inférieur au prix d'acquisition.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le VENDEUR déclare que la société qu'il représente a effectivement son siège à l'adresse susvisée, et s'engage à signaler tout changement d'adresse.

Les associés déclarent :

- Monsieur Jean LABORDE, demeurant à ARZACQ-ARRAZIGUET, rue de la basse ville, et dépendre du centre des finances publiques de PAU.
- Madame Raymonde GOUARDERES, épouse LABORDE, demeurant à ARZACQ-ARRAZIGUET, rue de la basse ville, et dépendre du centre des finances publiques de PAU.

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.

IMPOT SUR LA MUTATION

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.

L'assiette des droits est de SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (65 000,00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>			
65 000,00	x 4,50 %	=	2 925,00
<i>Taxe communale</i>			
65 000,00	x 1,20 %	=	780,00
<i>Frais d'assiette</i>			
2 925,00	x 2,37 %	=	69,00
TOTAL			3 774,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	65 000,00	0,10%	65,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPEE

EXPOSE

PURGE DU DROIT DE RETRACTATION

Les PARTIES ont conclu, en vue de la réalisation de la vente, un avant-contrat sous signatures privées en date à COARRAZE du 05 Avril 2019, suivi d'un avenant en date pour l'ACQUEREUR à COARRAZE du 26 Juillet 2019 et pour le VENDEUR à ARZACQ du 1^{er} Août 2019.

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

La remise en mains propres de cet avant-contrat a été effectuée à l'ACQUEREUR le 05 Avril 2019 par le Notaire soussigné contre mention manuscrite de l'ACQUEREUR en marge dudit avant-contrat.

Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'ACQUEREUR dans le délai légal.

Une copie de la mention manuscrite de l'ACQUEREUR de remise en mains propres est annexée.

Compte tenu de modifications substantielles intervenues dans l'avant-contrat et concernant le prix et la renonciation par l'ACQUEREUR à une condition suspensive, une notification de l'avenant par lettre recommandée avec accusé de réception a été faite à l'ACQUEREUR le 05 Août 2019 et sa première présentation a eu lieu le 07 Août 2019.

Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'ACQUEREUR dans le délai légal.

Une copie de la lettre de notification ainsi que l'accusé sont annexés.

ENVOI DU PROJET D'ACTE

Un projet du présent acte a été adressé préalablement aux présentes aux PARTIES qui le reconnaissent et déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

Elles précisent que ce projet ne contient aucune modification à la teneur des engagements qu'elles ont pris dans l'avant contrat conclu entre elles.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE DE POSSESSION

Le VENDEUR garantit 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 s'agissant du T3 :

- Que le BIEN est actuellement loué, comme indiqué précédemment.
- N'avoir pris aucun engagement particulier vis-à-vis du locataire qui ne serait relaté dans les baux ci-annexés.
- Que son locataire ne lui a demandé aucune autorisation en vue d'une éventuelle modification ou adaptation des lieux loués, nécessitant ou non une autorisation d'urbanisme et/ou du syndicat.
- Qu'il n'a reçu ni délivré aucun congé.
- Qu'à ce jour, il n'a reçu aucune demande du locataire faisant état de réclamation ou de volonté de renégociation des termes juridiques et/ou financiers des stipulations de son bail.
- Qu'il n'a pris, vis-à-vis du locataire, aucun engagement non réalisé en tout ou partie à ce jour.
- Avoir rempli, jusqu'à ce jour, toutes ses obligations légales, réglementaires ou contractuelles au titre du bail, et qu'aucune demande à ce titre n'est en cours.
- Qu'à ce jour, il n'a pas reçu du locataire de réclamation écrite concernant des désordres, dysfonctionnements, affectant le bien loué et n'ayant pas fait l'objet d'une déclaration au titre de l'assurance multirisque ainsi que d'une prise en charge par celle-ci.
- N'avoir, jusqu'à ce jour, fait l'objet d'aucune réclamation de la part de l'administration pour le bien loué, notamment à raison de l'hygiène, de la sécurité ou de la salubrité.
- Qu'il n'existe pas de sous-location ni de mise à disposition.
- Que le bien loué répond matériellement à l'usage auquel il est destiné aux termes du bail.
- Que les diagnostics obligatoires ont été remis au locataire.
- Qu'une régularisation des charges est faite annuellement auprès du locataire, et qu'à ce titre il n'est redevable envers lui d'aucune somme pour trop perçu sur provision et/ou sur charges au titre des exercices antérieurs.
- Que le loyer est révisé à la date anniversaire du bail.

S'agissant du T2, le VENDEUR déclare que le précédent locataire est parti de sa propre initiative et déclare ne pas avoir délivré de congé pour vente.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le VENDEUR s'oblige, 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.

Un état hypothécaire délivré le 24 Avril 2019 et certifié à la date du 23 Avril 2019, et prorogé le 20 Décembre 2019, révèle :

Au profit du CREDIT FONCIER DE FRANCE :

Une inscription de privilège de prêteur de deniers suivant acte reçu par Maître CALAUDI, Notaire à PAU, le 10 Octobre 2005, inscrit au service de la publicité foncière de PAU 1ER, le 22 Novembre 2005, volume 2005V numéro 3743, garantissant la somme en principal de quatre-vingt-dix-sept mille cinq cents euros (97 500,00 eur) et la somme en accessoires de dix-neuf mille cinq cents euros (19 500,00 eur), et ayant effet jusqu'au 06 Septembre 2025.

Par courrier en date du 31 Octobre 2019 annexé, le créancier a donné son accord de mainlevée contre paiement de la somme de vingt-deux mille sept cent douze euros et six centimes (22 712,06 eur), décompte arrêté au 05 Décembre 2019. Le VENDEUR donne l'ordre à son notaire de prélever sur le prix de la vente le montant et les frais de mainlevée.

Le VENDEUR déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

SERVITUDES

L'ACQUEREUR profite des servitudes ou les supporte, 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 :

- Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-François BILLERACH, Notaire à ORTHEZ, le 16 Février 2012, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PAU 1ER, le 07 Mars 2012, volume 2012P numéro 2398, il a été constitué une servitude de passage en tréfonds de canalisation du réseau d'assainissement collectif grevant les parcelles cadastrées Section AE numéros 287 et 290, présentement vendues, au profit des parcelles cadastrées Section AE numéros 68 et 69. Une copie dudit acte est demeurée annexée aux présentes. L'ACQUEREUR déclare en avoir eu connaissance dès la régularisation de l'avant-contrat susvisé.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître CALAUDI, Notaire à PAU, le 18 Juillet 2005, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PAU 1ER, le 07 Septembre 2005, volume 2005P numéro 8032, il a été constitué une servitude de passage et de passage en tréfonds de canalisations grevant la

parcelle cadastrée Section AE numéro 287, présentement vendue, au profit des parcelles cadastrées Section AE numéros 288 et 289. Une copie du texte de cette servitude est ci-après annexée aux présentes. L'ACQUEREUR déclare en avoir eu connaissance dès la régularisation de l'avant-contrat susvisé.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître ENTZ, Notaire à PAU, le 26 Décembre 1995, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PAU 1ER, le 26 Février 1996, volume 1996P numéro 1424, il a été constitué une servitude de passage grevant la parcelle cadastrée Section AE numéro 242, présentement vendue, au profit de la parcelle cadastrée Section AE numéro 240. L'ACQUEREUR déclare en avoir eu connaissance dès la régularisation de l'avant-contrat susvisé.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître DESLOUS-ESTRADE, Notaire à ARTHEZ DE BEARN, le 20 Septembre 2019, dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de PAU 1ER, il a été constitué une servitude de passage en tréfonds de canalisation des eaux usées grevant les parcelles cadastrées Section AE numéros 241, 290 et 287, présentement vendues, au profit de la parcelle cadastrée Section AE numéro 240. Une copie dudit acte est demeurée annexée aux présentes. Il est ici précisé que la constitution de cette servitude avait été prévue lors de la régularisation de l'avant-contrat susvisé, ce que l'ACQUEREUR reconnaît.

ETAT DU BIEN

L'ACQUEREUR prend le BIEN dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans 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 DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

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

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 rembourse ce jour directement au VENDEUR la quote-part de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères allant de ce jour 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.

Aide personnalisée au logement

Le VENDEUR déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'Etat dans le cadre des dispositions applicables aux logements conventionnés à l'égard de l'A.P.L..

Agence nationale de l'habitat

Le VENDEUR déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

L'ACQUEREUR fait 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 déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

Le VENDEUR déclare, pour les contrats de distribution et de fourniture supportés directement par le locataire en place, ne pas avoir connaissance de difficultés de la part des distributeurs dans le recouvrement de leurs factures.

Il précise que, pour les contrats dont les factures lui sont adressées directement, le locataire est à jour de ses remboursements envers lui, ceux-ci s'effectuant sans délai.

ASSURANCE

L'ACQUEREUR, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, fait son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance souscrites par le VENDEUR, et ce conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances.

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 confère à cet effet mandat au VENDEUR, qui accepte, 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 L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est ci-annexé a été délivré le 17 Mai 2019, sous le numéro CUa 064 30119 X4006.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

" Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2 : Document d'urbanisme :

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 20 septembre 2017.

Le terrain est situé :

- *Parcelles AE 241 et 242 : zone UA ;*
- *Parcelles AE 287 et 290 : zone UB.*

Dispositions d'urbanisme applicables au terrain : Ces dispositions figurent dans les documents disponibles en mairie.

Droit de préemption urbain :

- *Les terrains sont situés dans une zone soumise au droit de préemption urbain au bénéfice de la commune.*

Servitudes et contraintes grevant le ou les terrains :

- 16 : Servitude relative aux mines et carrières établies au profit des titulaires d'autorisation d'exploitation
- Risque sismique 4 (Aléa moyen)

Article 3 : Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :

- Taxe d'aménagement :
 - Part Communale: 2,50%;
 - Part Départementale: 2,50%;
- Redevance Archéologie Préventive : 0,40%

Les participations ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire ou en cas de permis tacite ou de non opposition à une déclaration préalable, par un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable. En cas de permis d'aménager, elles peuvent être prescrites, sous la forme de la forfaitaire définie par le c) de l'article L332-12 ;

Participations préalablement instaurées par délibération: néant.

Observations et prescriptions particulières :

En application du décret n°2010-1255 du 22/10/2010, la commune est classée en zone sismique. La future construction sera assujettie aux dispositions de l'arrêté en date du 22/10/2010 se rapportant aux mesures parasismiques.

Les Pyrénées-Atlantiques font partie des départements français touchés par le phénomène de retrait-gonflement des argiles. Selon l'étude par le Service Géologique Régional d'Aquitaine, la commune est dans une zone identifiée sensible de retrait-gonflement des sols à dominante argileuse. Il est conseillé de réaliser une étude géotechnique à la parcelle. A défaut, il conviendra de mettre en œuvre des règles constructives type visant à réduire le risque de survenance de sinistre. Il est possible de consulter la cartographie des aléas au niveau du département des Pyrénées-Atlantiques, sur le site spécialisé du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) : www.argiles.fr

La commune est répertoriée sur le site BRGM (inondationsnappes.fr). Le pétitionnaire est invité à consulter ce site afin de prendre connaissance du niveau de la sensibilité des remontées de nappes qui affectent le(s) terrain(s).

Fait à LAGOR, le 17 mai 2019

P/ Le Maire, L'Adjoint, Franck ROLLAND "

L'ACQUEREUR :

- fait son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques pouvant être mentionnées dans ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance,
- reconnaît que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée de ce certificat d'urbanisme.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES

L'article 552 du Code civil dispose que :

"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite.

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.
- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 22 Août 2019.

Par lettre en date du 26 Août 2019 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sont annexées.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

EXISTENCE DE TRAVAUX

Le VENDEUR déclare être informé des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances imposant à tout propriétaire de souscrire avant toute ouverture de chantier de construction et/ou travaux de gros œuvre ou de second œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre.

Il déclare que les travaux ci-après indiqués ont été effectués :

Les travaux consistant au changement de tuiles cassées et réparation du faîtage et arêtier ont été effectués en mars 2016 par l'entreprise LAUILHE, dont la facture demeure annexée.

Les travaux consistant en la pose d'une chaudière murale gaz dans l'appartement T3 au 1^{er} étage ont été effectués en septembre 2018 par l'entreprise Alviset Plomberie Chauffage, dont la facture est annexée.

L'attestation décennale demeure annexée.

Les travaux consistant en la pose de volet roulant avec caisson alu électrique et pose d'une porte d'entrée avec 2 vantaux ont été effectués en novembre 2014 par l'entreprise de Monsieur Louis FERNANDEZ, dont la facture demeure annexée.

S'agissant du changement des menuiseries, et conformément aux stipulations de l'avant-contrat susvisé, le VENDEUR a déposé une déclaration préalable de régularisation. Il a été délivré une décision de non opposition par la Mairie de LAGOR en date du 14 Mai 2019 sous le numéro DP06430119X6008, dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

Absence de certification de la conformité

Les travaux n'ont pas fait l'objet de la délivrance ni d'un certificat de conformité ni d'une attestation de la mairie certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée, ainsi que le VENDEUR le déclare.

Le VENDEUR déclare :

- avoir fait réaliser les travaux en respectant l'autorisation délivrée,

- que cette déclaration préalable n'a fait l'objet ni d'un retrait ni d'un recours,
- qu'aucune action en démolition n'a été engagée.

Les PARTIES sont averties des sanctions ci-après résultant de l'absence de certificat de conformité ou de la déclaration d'achèvement et de conformité, dans la mesure où les travaux effectués ne sont pas conformes aux prescriptions contenues dans le permis de construire :

- Sanctions pénales : l'infraction pénale se prescrit par un délai de six ans après l'achèvement. Une amende comprise entre 1 200 euros et 6000 euros par mètre carré de surface construite pourra être exigée. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé.
- Sanction civile fondée sur une action en responsabilité de la part des tiers : le délai de prescription est de dix ans après l'achèvement dans la mesure où cet achèvement est antérieur au 18 juin 2008, à compter de cette date le délai de prescription est de cinq ans à compter de la découverte des faits permettant d'exercer l'action, sachant que la durée de cinq ans se cumule avec la durée déjà écoulée antérieure au 18 juin 2008 sans pouvoir excéder dix ans. Pendant cette durée, les tiers peuvent agir en justice à l'effet de démontrer un préjudice personnel lié à la violation d'une règle d'urbanisme, préjudice pouvant le cas échéant aller jusqu'à la condamnation à démolir aux frais du propriétaire.
- Sanction civile de la part de la collectivité : aux termes de l'article L 480-14 du Code de l'urbanisme la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut saisir le tribunal de grande instance en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié ou installé sans l'autorisation exigée par le présent livre, en méconnaissance de cette autorisation ou, pour les aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code, en violation de l'article L. 421-8. L'action civile se prescrit en pareil cas par dix ans à compter de l'achèvement des travaux.
- Sanctions administratives : ces sanctions sont imprescriptibles et revêtent les conséquences suivantes :
 - En cas de demande de permis de construire sur la construction, la situation actuelle devra être régularisée, par suite préalablement au nouveau permis devra être demandé le certificat de conformité des constructions originaires, avec les conséquences inhérentes à un éventuel refus de ce certificat qui impliqueraient alors la mise en conformité de celles-ci. Toutefois, si la construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme sauf si la construction est de nature à exposer ses occupants ou des tiers à

un danger, ou si elle se trouve située dans un site classé ou un parc naturel.

- Les constructions édifiées en violation des prescriptions contenues dans le permis de construire ne peuvent, en principe, être raccordées aux réseaux de distribution collective tels que : eau, gaz, électricité, téléphone.
- En cas de sinistre de l'immeuble, il sera très difficile de reconstruire de plein droit à l'identique, sauf à prouver que l'immeuble a été édifié conformément aux prescriptions du permis de construire.

RAPPEL DES ARTICLES 1792 ET SUIVANTS DU CODE CIVIL

Il est fait rappel du contenu des articles du Code civil susvisés relatifs à la responsabilité du constructeur :

Article 1792

Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'ACQUEREUR de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

Article 1792-1

Est réputé constructeur de l'ouvrage :

- 1° *Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;*
- 2° *Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;*
- 3° *Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.*

Article 1792-2

La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.

Article 1792-3

Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception.

Article 1792-4-1

Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.

RAPPEL DU REGIME DE RESPONSABILITE ET D'ASSURANCE INSTITUE PAR LES ARTICLES L 241-1 ET SUIVANTS DU CODE DES ASSURANCES.

Point de départ : le point de départ des délais de garantie et de responsabilité est, d'après la loi, la réception de l'immeuble par le maître de l'ouvrage.

Garanties et responsabilités : l'ACQUEREUR bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil. Cette responsabilité, d'une durée de dix ans, s'étend à tous les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage, ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a cependant pas lieu si le dommage a été occasionné par une cause étrangère indépendante de l'état du terrain ou de la réalisation de la construction.

Débiteurs : les débiteurs des diverses garanties dont l'ACQUEREUR peut bénéficier à la suite de l'achat sont :

- a / le vendeur-constructeur pour la totalité de la construction,
- b / les entrepreneurs ayant réalisé les travaux pour le compte du constructeur.

Assurances : les articles L 241-2 et L 242-1 du Code des assurances ont prévu que les constructions soumises au régime de la responsabilité qu'elle organise doivent aussi être protégées par deux régimes d'assurances : assurance de responsabilité et assurance de dommages pour les travaux relevant de la responsabilité décennale.

L'ACQUEREUR a été informé du but de ces deux assurances :

- L'assurance de responsabilité décennale doit être souscrite dès l'ouverture du chantier par tous les participants à l'acte de construire, celle-ci étant destinée à couvrir les désordres qui entrent dans le champ d'application de leur responsabilité décennale respective prévue par les textes sus visés. Cette assurance ne paie que dans la mesure où la responsabilité de celui qu'elle garantit se trouve retenue;
- L'assurance dommages-ouvrages : cette assurance doit fournir les fonds nécessaires pour réparer les dommages qui, par leur nature, entrent dans les prévisions des articles 1792 et suivants du Code civil ; cette garantie doit jouer en dehors de toute recherche de responsabilité. Cette assurance doit être souscrite par toute personne qui fait réaliser des travaux de bâtiment, qu'elle agisse en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire. Elle permet d'éviter au propriétaire de l'immeuble de mettre en jeu les responsabilités incombant aux divers intervenants à la construction, avec les risques d'un contentieux long et onéreux.

La notion d'ouvrage relevant de la libre appréciation des juges, il est ici précisé, pour le cas où un juge qualifierait les travaux ci-dessus listés de travaux relevant, par leur nature et leur ampleur, de la responsabilité des constructeurs au sens des articles 1792 et suivants du Code civil, que le VENDEUR n'a souscrit aucune police d'assurance dommages-ouvrages ni assurance de responsabilité décennale "constructeurs non réalisateur" ainsi déclaré par ce dernier.

VENDEUR et ACQUEREUR reconnaissent avoir reçu du notaire soussigné toutes explications utiles concernant les conséquences pouvant résulter des garanties et responsabilité du vendeur attachées à ces constructions, et de l'absence de souscription de telles polices d'assurances.

Ces conséquences sont relatées ci-après.

1 – Conséquences pénales : commet une infraction celui qui ne satisfait pas aux exigences des articles du Code des assurances susvisés. Cette infraction se prescrit par trois ans. Les sanctions prévues par l'article L.111-34 du Code de la construction et de l'habitation pour défaut d'assurance ne s'appliquent pas si le propriétaire personne physique ayant fait construire pour lui-même, son conjoint, ses ascendants et descendants ou ceux du conjoint.

2 – Conséquences civiles : le défaut d'assurance est une faute civile. L'ACQUEREUR est en droit de se prévaloir sur une durée de dix ans de l'absence d'assurance obligatoire devant les juridictions civiles afin de demander, en cas de dommages graves tels que définis ci-dessus survenant dans la période décennale, des dommages et intérêts contre le constructeur défaillant sur le fondement de la perte d'une chance d'être indemnisé en cas de sinistre.

L'ACQUEREUR déclare avoir été parfaitement informé que pour le cas où les travaux de rénovation ci-dessus listés seraient considérés comme étant constitutifs d'un ouvrage :

- et en l'absence d'assurance dommages-ouvrages souscrite par le VENDEUR, il ne bénéficiera pas du préfinancement, avant toute recherche de responsabilité, de la réparation des désordres de nature décennale pouvant affecter l'ouvrage ;
- il pourra toujours exercer une action en garantie contre le VENDEUR avec l'aléa sur sa solvabilité puisqu'il n'est pas assuré en responsabilité décennale ;
- et il pourra éventuellement, sous réserve de leur solvabilité et leur couverture assurantielle, mettre en œuvre la garantie décennale des entreprises dans le cadre d'une procédure impliquant la désignation préalable d'un expert judiciaire ayant pour mission de rechercher les causes, la nature des désordres et leur imputabilité.

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Aux termes des dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme ci-après littéralement rapportées :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement. »

Il est précisé que pour être "régulièrement édifié" le bâtiment détruit ou démoli doit avoir été édifié conformément au permis de construire devenu définitif délivré à cette fin.

L'ACQUEREUR est averti que, dans l'hypothèse d'une reconstruction après sinistre, un permis de construire doit être obtenu préalablement à tous travaux et que ce permis peut être refusé soit aux termes d'une disposition expresse d'un plan local d'urbanisme, soit en vertu de la prescription d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques, soit dans la mesure où les occupants seraient exposés au risque certain et prévisible à l'origine de la destruction du bâtiment où, dans ce dernier cas, assorti de prescriptions.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Un permis de construire a été délivré à l'ACQUEREUR le 29 Octobre 2019 par la Mairie de LAGOR sous le numéro PC06430119X1006 autorisant la création d'un appartement dans un volume construit existant.

Une copie de ce permis est annexée.

INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION - AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Dispositions générales

Le notaire soussigné informe l'**ACQUEREUR** dans la mesure où il projette d'effectuer, des constructions, des aménagements et des transformations et ce quelle qu'en soit la destination :

- De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.
- De l'obligation d'affichage du permis de construire (et du permis de démolir s'il y a lieu) sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.
- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélative de dépôt d'une déclaration auprès du centre des finances publiques du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre-vingt-dix jours à compter de cet achèvement.
- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.
- Que le permis de construire (et le permis de démolir s'il y a lieu) ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :
 - d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain.
 - d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.
- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions.
- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction.

L'acquéreur déclare que le notaire soussigné l'a parfaitement informé qu'il devra effectuer, lors de l'achèvement de la construction, la déclaration d'achèvement des travaux dite "déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)", document obligatoire permettant de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec le permis de construire et la déclaration préalable.

REFUS DE CERTIFICAT D'URBANISME PRE-OPERATIONNEL

Aux termes de l'avant-contrat susvisé, il a été stipulé au profit de l'ACQUEREUR la condition ci-après littéralement relatée :

« OBTENTION CERTIFICAT D'URBANISME "PRE-OPERATIONNEL" »

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention, par l'ACQUEREUR auprès de l'autorité compétente, d'un certificat d'urbanisme "pré-opérationnel", au plus tard le 06 juillet 2019 conformément aux dispositions de l'article L 410-1 deuxième alinéa du Code de l'urbanisme, pour la réalisation sur le BIEN de l'opération suivante : détachement d'une parcelle de terre en vue de la construction d'une maison d'habitation

L'ACQUEREUR est averti que seule la délivrance d'une autorisation d'occuper le sol, libérée du droit de retrait de l'autorité qui l'a octroyée et purgée du recours des tiers, confère un droit acquis à aménager et/ou à construire.

A défaut de renonciation par l'ACQUEREUR au bénéfice de cette condition suspensive, la non délivrance de ce certificat rendra les présentes caduques. »

L'ACQUEREUR déclare avoir déposé une demande de certificat d'urbanisme pré-opérationnel conformément aux stipulations de l'avant-contrat, mais déclare que le certificat d'urbanisme a été refusé par la Mairie de LAGOR. Il demeurera annexé aux présentes une copie du refus.

Compte tenu de la non réalisation de cette condition suspensive, mais l'ACQUEREUR souhaitant continuer l'acquisition, il a été régularisé l'avenant à l'avant-contrat susvisé aux termes duquel l'ACQUEREUR a expressément renoncé à l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel en vue de la construction d'une maison à usage d'habitation, et requiert le Notaire soussigné de régulariser les 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-	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée

		plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	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.

Les parties déclarent que le prix de vente a été fixé en prenant en considération les conclusions des diagnostics techniques.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

Le BIEN ayant été construit avant le 1er janvier 1949, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions

de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique pour lequel un constat de risque d'exposition au plomb doit être établi.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm², et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm², si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classer les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Concentration de plomb	Etat de conservation	Catégorie	Avertissement réglementaire
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.

Il est précisé que les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R.1321-2 et R.1321-3 du Code de la santé publique.

L'arrêté du 19 août 2011 identifiant la mission du diagnostiqueur exclut du constat de risque d'exposition au plomb la recherche de plomb dans les canalisations.

Pour l'appartement T2 en rez-de-chaussée :

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par DV DIAGNOSTIC le 14 février 2019 est joint.

Les conclusions sont les suivantes : **« Lors de la présente mission, il a été repéré des revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur ».**

Pour l'appartement T3 au 1^{er} étage :

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par DV DIAGNOSTIC le 14 février 2019 est joint.

Les conclusions sont les suivantes : **« Lors de la présente mission, il a été repéré des revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur ».**

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^{er} juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Pour l'appartement T2 en rez-de-chaussée

Un état établi par DV DIAGNOSTIC le 14 août 2015, accompagné de l'attestation de compétence, est joint.

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante dans les matériaux et produits des listes A ou B définis à l'annexe 13-9 du Code de la santé publique.

Pour l'appartement T3 au 1^{er} étage

Un état établi par DV DIAGNOSTIC le 14 août 2015, accompagné de l'attestation de compétence, est joint.

Cet état révèle que : **« dans le cadre de la mission décrite en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.**

[...]

Plaques ondulées – Plaques en fibres-ciment/Débarras/1^{er} étage

Evaluation périodique

Murs et cloisons-Revêtements durs (plaques planes en fibres-ciment)/Débarras/1^{er} étage
Evaluation périodique »

L'ACQUEREUR déclare :

- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non respect,
- avoir été averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

Termites

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

Pour l'appartement T2 en rez-de-chaussée

Un état relatif à la présence de termites délivré par DV DIAGNOSTIC le 16 Janvier 2020 est joint.

Les conclusions sont les suivantes : « *Il n'a pas été repéré d'indice d'infestations de termites*

[...]

Constatations diverses :

Cave sous-sol: Présence d'indices d'infestation d'autres agents de dégradation biologique du bois, Insectes à larves xylophages, Anobium punctatum (petites vrillettes), capricornes des maisons (Hylotrupes bajulus) : présence de trous de sortie
 ».

Pour l'appartement T3 au 1^{er} étage

Un état relatif à la présence de termites délivré par DV DIAGNOSTIC le 16 Janvier 2020 est joint.

Les conclusions sont les suivantes : « *Il n'a pas été repéré d'indice d'infestations de termites*

[...]

Constatations diverses :

Rez-de-chaussée - Entrée: Présence d'indices d'infestation d'autres agents de dégradation biologique du bois, Insectes à larves xylophages, Anobium punctatum (petites vrillettes), capricornes des maisons (Hylotrupes bajulus) : présence de trous de sortie)

2^{ème} étage – Combles d'habitation : Présence d'indices d'infestation d'autres agents de dégradation biologique du bois, Insectes à larves xylophages, Anobium punctatum (petites vrillettes), capricornes des maisons (Hylotrupes bajulus) : présence de trous de sortie) ».

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 mэрule 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 DV DIAGNOSTIC répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 14 Février 2019 annexé.

Pour l'appartement T2 en rez-de-chaussée

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

Anomalies identifiées

Points de contrôle (selon la norme)	Anomalies observées	Libellé des anomalies et recommandations
C 10-14 Raccordement en gaz des appareils par tuyaux non rigides	A1	La date limite d'utilisation du tuyau d'alimentation n'est pas lisible ou est dépassée (Cuisinière NC Plaque 4 feux) Remarques : la date d'utilisation du tuyau non rigide est dépassée ; Faire intervenir un installateur gaz qualifié afin de remplacer le tuyau existant par un tuyau neuf

Pour l'appartement T3 au 1^{er} étage

Les conclusions sont les suivantes : **« L'installation ne comporte aucune anomalie . »**

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 DV DIAGNOSTIC répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 14 Février 2019, annexé.

Pour l'appartement T2 en rez-de-chaussée

Les conclusions sont les suivantes : **« L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies ».**

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit

Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs

Informations complémentaires :

Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité

<i>Domaines</i>	<i>Informations complémentaires</i>
<i>Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité</i>	<i>Au moins un socle de prise de courant n'est pas de type à obturateur</i>

Pour l'appartement T3 au 1^{er} étage

Les conclusions sont les suivantes : **« L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies ».**

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit

Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs

Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage

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).

Pour l'appartement T2 en rez de chaussée

Un diagnostic établi par DV DIAGNOSTIC le 12 août 2015, est joint.

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : 211 kWh/m².an **Etiquette D**
- Emissions de gaz à effet de serre : 13 kg éqCO₂/m².an **Etiquette C**
- Numéro d'enregistrement ADEME : 1564V2001333M

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

Pour l'appartement T3 au 1^{er} étage

Un diagnostic établi par DV DIAGNOSTIC le 12 août 2015, est joint.

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : 111 kWh/m².an **Etiquette C**
- Emissions de gaz à effet de serre : 26 kg éqCO₂/m².an **Etiquette D**
- Numéro d'enregistrement ADEME : 1564V2001332L

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

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons.

Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 2, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

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.

Broyeur

Le VENDEUR déclare que le bien présentement vendu n'est pas équipé d'un water-closet de type broyeur/sanibroyeur.

Cheminée/Poêle

L'immeuble n'est pas équipé d'une cheminée ou d'un poêle.

Chaudière à condensation

Le VENDEUR déclare que le bien est équipé d'une chaudière à condensation, alimentée au gaz et installée en 2018.

La facture de l'installation demeure annexée.

Cuve enterrée

Le VENDEUR déclare que le bien présentement vendu n'est pas équipé d'une cuve enterrée.

Panneaux photovoltaïques

Le VENDEUR déclare que le bien présentement vendu n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

Dispositif de récupération des eaux de pluie

Le VENDEUR déclare que le BIEN n'est pas équipé d'un système de récupération et de distribution d'eaux de pluie.

Information sur la sécurité des piscines

Le VENDEUR déclare que le bien présentement vendu n'est pas équipé d'une piscine.

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 est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Aux termes de l'avant-contrat susvisé, il a été stipulé la clause ci-après littéralement relatée :

« Le VENDEUR déclare que la canalisation d'eaux usées actuellement en place et qui rejoint la propriété voisine doit être déplacée. En outre, afin de mettre le raccordement du bien bâti en conformité, un nouveau branchement doit être réalisé.

Le VENDEUR s'engage à procéder auxdits travaux, incluant la réalisation d'une nouvelle tranchée et la pose d'une nouvelle canalisation, au plus tard pour le jour de la réitération des présentes par acte authentique. Le VENDEUR prendra également à sa charge toutes taxes et redevances afférentes à ce nouveau branchement. »

Les parties déclarent qu'à ce jour les travaux incombant au Syndicat Gave et Baise ont été effectués ; en revanche, les travaux de déplacement de canalisation et le branchement n'ont pas été effectués. Cependant, le VENDEUR déclare avoir d'ores et déjà versé la moitié du montant du devis, à savoir la somme de mille six cent soixante euros et vingt centimes (1 660,20 eur), auprès de l'Entreprise DDTP pour lesdits travaux. Il demeurera annexé aux présentes une copie de la facture. Le VENDEUR remet à l'ACQUEREUR qui le reconnaît par la comptabilité du Notaire soussigné la somme de mille six cent soixante euros et vingt centimes (1 660,20 eur) correspondant au solde de ladite facture. L'ACQUEREUR devra faire son affaire personnelle du suivi de ces travaux et du règlement du solde de cette facture. **L'ACQUEREUR requiert expressément le Notaire soussigné de régulariser les présentes, faisant son affaire personnelle du suivi et de la bonne exécution de ces travaux, et d'un éventuel surcoût des travaux.**

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré en date de ce jour 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.
- 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 est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques approuvé par arrêté préfectoral le 6 mai 2014.

Les risques pris en compte dans l'arrêté de prescription sont liés à des effets toxiques, thermiques et de surpression.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité moyenne (4).

Radon

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

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

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.

INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR LES ANOMALIES REVELEES PAR LES DIAGNOSTICS

TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES

L'ACQUEREUR déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés.

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé par le notaire, savoir :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le BIEN, du contenu et des conclusions des diagnostics,
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

Et qu'en conséquence, l'ACQUEREUR pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre. Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts. Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."

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.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit bien appartient à la SCI VALOCHE pour l'avoir acquis de :

- Madame Raymonde Catherine GOUARDERES, Clerc de notaire, épouse de Monsieur Jean LABORDE, demeurant à ARZACQ-ARRAZIGUET, rue de la Basse-Ville,

Née à ORTHEZ, le 07 Décembre 1952,

Mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître LAMARQUE D'ARROUZAT, Notaire à ARZACQ-ARRAZIGUET, le 17 Avril 1987, préalablement à son union célébrée à la Mairie d'ARZACQ-ARRAZIGUET, le 25 Avril 1987,

- Madame Marie Françoise Mélanie GOUARDERES, Clerc de notaire, demeurant à PAU, 20 bis rue d'Etigny,

Née à ORTHEZ, le 07 Décembre 1952,

Célibataire,

Suivant acte reçu par Maître Pierre CALAUDI, Notaire à PAU, le 10 Octobre 2005,

Moyennant le prix principal de quatre-vingt-dix-sept mille cinq cents euros (97 500,00 eur), payé et quittancé aux termes dudit acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de PAU 1ER, le 22 Novembre 2005 volume 2005P, numéro 10541.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans une note annexée.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que la vente a été négociée par l'agence Aristimmo Monein sise à MONEIN (64360) 33 rue du commerce titulaire d'un mandat donné par le VENDEUR sous le numéro 0131 en date du 31 août 2018, ainsi déclaré.

En conséquence, le VENDEUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de CINQ MILLE EUROS (5 000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération est réglée par la comptabilité de l'office notarial.

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur n'adressera, à l'attention de l'ACQUEREUR, une copie authentique des présentes qu'en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

L'ACQUEREUR donne son agrément à ces modalités de délivrance.

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.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les PARTIES écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

ELECTION DE DOMICILE

Les PARTIES élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'ACQUEREUR devront s'effectuer à l'adresse déclarée en tête des présentes.

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera en son siège social.

Chacune des PARTIES s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les PARTIES agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné 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.

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

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.

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.

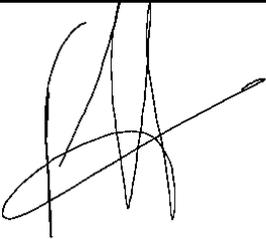
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

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>Mme LABORDE Raymonde agissant en qualité de représentant a signé</p> <p>à COARRAZE le 16 janvier 2020</p>	
<p>M. LABORDE Jean agissant en qualité de représentant a signé</p> <p>à COARRAZE le 16 janvier 2020</p>	
<p>M. ITEY Benjamin a signé</p> <p>à COARRAZE le 16 janvier 2020</p>	
<p>Mme LABARTHE Florence agissant en qualité de représentant a signé</p> <p>à COARRAZE le 16 janvier 2020</p>	
<p>M. DUBOSCQ David a signé</p> <p>à COARRAZE le 16 janvier 2020</p>	

**et le notaire Me VERGES
SOPHIE a signé**

à L'OFFICE
L'AN DEUX MILLE VINGT
LE SEIZE JANVIER

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Verges', written in a cursive style with a long horizontal stroke extending to the right.

ITEY Benjamin

9 bis rue du pasteur Alphonse Cadier
64000 PAU
itey.benjamin@gmail.com
07 77 34 81 92

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Communauté de communes de Lacq-Orthez
Rond-point des chênes
BP 73
64150 Mourenx

Pau, le 16 août 2025

Objet : Observation – Projet de classement « éléments de paysage à préserver » – Parcelles AE 287 et AE 290, Rue des Écoles, Lagor (64150)

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je suis propriétaire des parcelles AE 287 et AE 290, situées Rue des Écoles à Lagor, en plein centre-bourg, face à l'école et directement intégrées au tissu bâti existant.

Le projet de PLUi prévoit leur classement parmi les « éléments de paysage à préserver ». Ce choix me paraît inadapté pour plusieurs raisons :

- Ces parcelles sont en continuité immédiate du bâti et desservies par l'ensemble des réseaux publics (eau, assainissement, électricité). Elles constituent donc un site naturel pour l'accueil de logements.
- Lors de mon acquisition en 2019, elles figuraient en zone constructible, comme l'atteste l'acte de vente annexé.
- Aucune étude écologique ou paysagère spécifique n'a été portée à ma connaissance pour justifier un tel déclassement.
- Enfin, ce secteur correspond pleinement aux objectifs affichés par le PLUi lui-même, qui vise à limiter l'étalement urbain et à privilégier la densification et le renforcement des centralités existantes.

En conséquence, je sollicite la communication des documents techniques ayant motivé ce classement et demande que soit réexaminée la possibilité de maintenir ces parcelles en zone constructible, conformément aux principes du projet de PLUi.

Je reste naturellement disponible pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Benjamin ITEY

Pièces jointes :

1. Acte de vente (2019)
2. Copie de la décision de refus de CU (27/06/2019)
3. Extrait du plan cadastral des parcelles AE 287 et AE 290
4. Photos et vues aériennes du secteur

Département :
PYRENEES ATLANTIQUES

Commune :
LAGOR

Section : AE
Feuille : 000 AE 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 03/04/2019
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

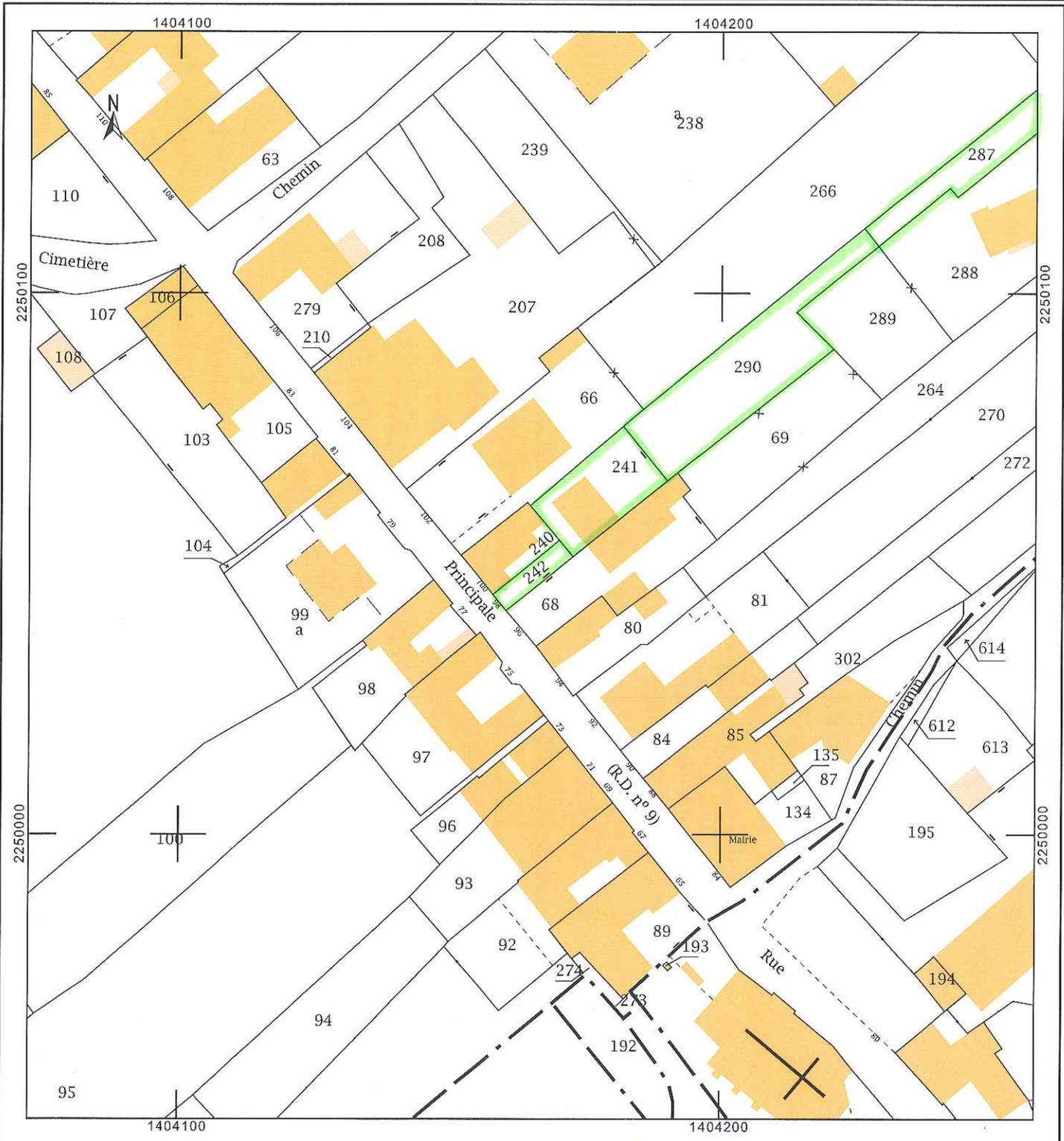
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
PAU
6, rue d'Orléans 64016
64016 PAU Cedex
tél. 05.59.98.68.78 - fax 05.59.98.68.99
cdif.pau@dgfi.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier :
Type de demande : Certificat d'urbanisme opérationnel	N° CU 064 301 19 X4007
Déposée le : 26/04/2019	
Par : Monsieur ITEY Benjamin	
Demeurant : 813 Route départementale 817 64270 PUYOO	
Sur un terrain sis : 98 RUE PRINCIPALE AE 241, AE 242, AE 287, AE 290	
Pour : Détachement d'un terrain à bâtir portant sur les parcelles 290 et 287 d'une contenance de 808 m² pour la construction d'une maison d'habitation	

Le Maire au nom de la commune

Vu la demande présentée le 26/04/2019 par Monsieur ITEY Benjamin, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- o cadastré section AE, numéros 241, 242, 287, 290
- o situé 98 RUE PRINCIPALE

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant à détacher un terrain à bâtir portant sur les parcelles 290 et 287 d'une contenance de 808 m² pour la construction d'une maison d'habitation ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 20 septembre 2017 ;

Considérant que le demandeur bénéficie d'un certificat d'urbanisme tacite depuis le 26/06/2019 ;

Considérant que la demande porte sur la réalisation du détachement d'un terrain à bâtir portant sur les parcelles 290 et 287 d'une contenance de 808 m² pour la construction d'une maison d'habitation ;

Considérant qu'en l'absence de réponse de l'administration le demandeur bénéficie, en application de l'article R 410-12 du code de l'urbanisme, d'un certificat d'urbanisme tacite depuis le 26/06/2019 ;

CERTIFIE :

Article 1 :

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain le 26/06/2019, date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du certificat d'urbanisme dont bénéficie le demandeur, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

Document d'urbanisme : Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 20 septembre 2017.

Le terrain est situé :

- Parcelles AE 241 et AE 242 : zone UA
- Parcelles AE 287 et AE 290 : zone UB

Dispositions d'urbanisme applicables au terrain : ces dispositions figurent dans le document joint au présent certificat

Par ailleurs le terrain est situé dans une zone soumise au droit de préemption urbain au bénéfice de la Commune.

Servitudes et contraintes grevant le ou les terrains :

- I6 : Servitude relative aux mines et carrières établies au profit des titulaires d'autorisations d'exploitation
- Zone sismique 4 (aléa moyen)

Article 3

Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :

- Taxe d'aménagement
- Redevance Archéologie Préventive

TAXES	<i>Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées par la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe d'aménagement	
Part communale :	Taux : 2,5 %
Part départementale :	Taux : 2,5 %
<input checked="" type="checkbox"/> Redevance d'archéologie préventive	
	Taux : 0,40 %

Les contributions ci-dessous pourront être prescrites :

- Par un permis, tacite ou explicite, de construire ou d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable.
- Par un permis d'aménager, sous la forme de la forfaitaire définie par le c) de l'article L. 332-12

Travaux et participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :

- néant.

INFORMATIONS

Observations et prescriptions particulières :

Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée pour les motifs suivants :

Les dispositions applicables aux zones urbaines du règlement du PLU de LAGOR stipulent à l'article 4.1.2 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, en agglomération, et dans les zones UA et UB, que « les constructions doivent être implantées à l'alignement, ou à une distance de recul minimale comprise entre 4 et 10 m par rapport à cet alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. »

La partie du terrain jouxtant la rue des écoles est constituée d'une bande étroite de terrain, perpendiculaire à la rue des écoles et formée par la parcelle AE 287 dans son intégralité, et par l'amorce de la parcelle AE 290.

Cette bande étroite de terrain, d'environ 6 mètres dans sa partie la plus large et 4 mètres dans sa partie la plus étroite, sert d'accès sur environ 63 mètres de longueur à la partie du terrain où pourrait être implantée la construction projetée,

Aussi, la configuration « en drapeau » du terrain d'assiette de la construction projetée, constitué des parcelles cadastrées section AE, numéros 287 et 290, ne permet pas d'implanter de maison d'habitation en respectant les dispositions réglementaires du PLU de LAGOR rappelées ci-dessus.

Fait à LAGOR, le 27/06/2019

Le Maire

Jean-Pierre



INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement...), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas. Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

DUREE DE VALIDITE : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME : Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Parcelle 241 - Feuille 000 AE 01 - Commune : LAGOR (64)

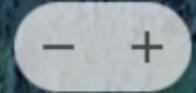


> Coordonnées en projection : RGF93CC43 X=1404316.74 ; Y=2250020.90
> Coordonnées géographiques : WGS84 (GPS) DMS (43° 23' 32" N - 0° 39' 3" O) - Latitude = 43.392437 N - Longitude = 0.650880 O



Le Luzoure

Mairie



HOUNIE Jean-François

De: Benjamin ITEY <itey.benjamin@gmail.com>
Envoyé: vendredi 22 août 2025 15:10
À: Enquete publique PLUI
Objet: Demande d'entretien Observations – Projet de classement PLUi Lagor – Parcelles AE 287 et AE 290
Pièces jointes: lettre_CCLO_commissair.pdf; Plan cadastral.pdf; capture lagor (1).PNG; Capture2.PNG; Réponse CU 2019.pdf; Copie AAE VENTE SCI VALOCHE_ ITEY (1).pdf

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Veillez trouver ci-joint mes observations concernant le projet de classement des parcelles AE 287 et AE 290 (Rue des Écoles, Lagor) en « éléments de paysage à préserver », dans le cadre de l'enquête publique relative au PLUi.

Et je souhaiterai à ce titre pouvoir m'entretenir avec vous selon vos disponibilité

Vous trouverez également, en pièces jointes, les documents suivants venant appuyer ma demande :

1. Lettre d'observation (datée du 16 août 2025)
2. Extrait du plan cadastral des parcelles AE 287 et AE 290
3. Photos et vues aériennes de la parcelle et de son environnement
4. Copie de la décision de refus de certificat d'urbanisme (27/06/2019)
5. Acte de vente (2019)

Je reste à votre disposition pour tout rendez-vous ou complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes sincères salutations.

Benjamin ITEY

9 bis rue du pasteur Alphonse Cadier
64000 Pau
itey.benjamin@gmail.com
07 77 34 81 92