

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE  
LE VINGT-QUATRE SEPTEMBRE

**A LIMOUX (11300), 48, promenade du Tivoli, au siège de l'office notarial,**

**Maître Olivier DUCHAN** soussigné, notaire associé de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée dénommée "SELARL DUCHAN Benoît et DUCHAN Olivier" titulaire d'un office notarial immatriculé à la Caisse de retraite et de prévoyance des clercs et employés de notaires (CRPCEN) sous le numéro 11029 et dont le siège social est à LIMOUX (11300), 48, promenade du Tivoli,

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

### **COMPROMIS DE VENTE DE BIENS IMMOBILIERS**

#### **VENDEUR**

Monsieur Garsett Ivan Arthur **LAROSSE**, professeur, et Madame Fabienne Elisabeth **HUYGEN**, professeur, demeurant ensemble à ESSEN (BELGIQUE), Wildertse Duintjes 1,

Nés savoir :

- Monsieur **LAROSSE** à BRASSCHAAT (BELGIQUE), le 7 octobre 1963,
- Madame **HUYGEN** à HASSELT (BELGIQUE), le 22 avril 1963.

Mariés en BELGIQUE, à la mairie de ESSEN, le 21 mars 2024.

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

Etant ici précisé que :

Monsieur Garsett Ivan Arthur **LAROSSE** est divorcé en premières noces de Madame Linda Mathilda VAN BAKEL.

- Monsieur de nationalité belge.
- Madame de nationalité belge.

Monsieur et Madame **LAROSSE** déclarent être « Résidents » au sens de la

réglementation fiscale d'un Etat membre de l'Union européenne ou d'un Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention fiscale contenant une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale.

Ci-après dénommés le « VENDEUR ».  
Agissant solidairement entre eux.

### **ACQUEREUR**

1) Monsieur Olivier **BRITSCH**, directeur artistique, demeurant à SAINT-CYR-EN-TALMONDAIS (85540), 12 rue de la Tillauderie,  
Né à RUEIL-MALMAISON (92500), le 26 janvier 1989.

Célibataire.

Non soumis à un pacs ou partenariat,

De nationalité française.

« Résident » au sens de la réglementation fiscale.

2) Madame Ophélie Marie Sophie **GRAFFAN**, ostéopathe, demeurant à SOISSONS (02200), 66 avenue du Président Kennedy,

Née à SOISSONS (02200), le 8 mai 1991.

Célibataire.

Non soumise à un pacs ou partenariat,

De nationalité française.

« Résidente » au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés l'« ACQUEREUR ».

Agissant solidairement entre eux.

### **PRESENCE - REPRESENTATION - HABILITATION**

- Monsieur Garsett **LAROSSE** et Madame Fabienne **HUYGEN** sont ici présents.

- Monsieur Olivier **BRITSCH** est ici présent.

- Madame Ophélie **GRAFFAN** est ici présente.

### **CAPACITE ET DECLARATION DES PARTIES**

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

Elles déclarent notamment :

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

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

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

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

- qu'elles ne font et n'ont jamais fait l'objet d'une procédure collective : sauvegarde d'entreprise, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire cessation de paiement ou autres ;
- que les conditions et modalités de ce contrat ont été négociées et formées de bonne foi et ce en respect des dispositions de l'article 1104 du Code civil ;
- que préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance déterminante sur leur décision respective de contracter, et ce, qu'il existe ou non entre elles un lien particulier de confiance, conformément à l'article 1112-1 du Code civil ;
- qu'elles étaient également tenues de se renseigner elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;
- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

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

Le VENDEUR déclare :

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

### **OBJET DU CONTRAT**

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

### **PROJET D'ACTE**

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

### **FACULTE DE SUBSTITUTION**

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

### **DESIGNATION DES BIENS**

Sur la commune de RENNES LES BAINS (11190), Las Artigos,  
Une parcelle de terre sur laquelle est édifée une cabane de jardin en bois démontable

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
Y	5	LAS ARTIGOS	Pré	0	81	30
<b>Contenance Totale :</b>				<b>0ha 81a 30ca</b>		

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Ci-après dénommé le « BIEN ».

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

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

### **PLAN**

Une copie du plan du BIEN ci-dessus désigné est ci-annexée.

### **CONVENTION PARTICULIERE - DELIVRANCE DU BIEN**

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

Lors de cette visite il devra s'assurer que :

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

### **ABSENCE DE MOBILIER**

Avec le présent BIEN ne seront vendus ni meubles ni objets mobiliers, ainsi déclaré par les parties.

### **NATURE ET QUOTITES**

#### **NATURE ET QUOTITES DES DROITS VENDUS**

Le BIEN est vendu par Monsieur Garsett LAROSSE et Madame Fabienne HUYGEN à concurrence de LA MOITIÉ (1/2) chacun en pleine propriété.

#### **NATURE ET QUOTITES DES DROITS ACQUIS**

Le BIEN sera acquis, si la vente se réalise :

- par Monsieur Olivier BRITSCH à concurrence de LA MOITIÉ (1/2) en pleine propriété.
- par Madame Ophélie GRAFFAN à concurrence de LA MOITIÉ (1/2) en pleine propriété.

### **EFFET RELATIF**

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Olivier DUCHAN, notaire à LIMOUX (11300), le 5 novembre 2020 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de AUDE, le 16 novembre 2020, volume 2020 P numéro 8677.

## **DESTINATION ET USAGE DU BIEN**

Le VENDEUR déclare que le BIEN est actuellement à usage de terrain d'agrément avec cabane de jardin.

L'ACQUEREUR déclare vouloir destiner le BIEN à usage d'habitation.

**L'ACQUEREUR déclare avoir été informé par le Notaire rédacteur des présentes que tout changement de destination d'une construction existante, avec ou sans travaux, est soumis à déclaration préalable. Toutefois, un permis de construire est exigé lorsque l'immeuble existant fait l'objet en outre de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment.**

**L'ACQUEREUR déclare acquérir LE BIEN en l'état, sans ériger l'obtention d'une autorisation d'urbanisme pour changement de destination en condition suspensive de son acquisition, souhaitant faire son affaire personnelle de cette situation sans aucun recours contre quiconque.**

## **PROPRIETE - JOUISSANCE**

### **PROPRIETE**

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

### **JOUISSANCE**

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

### **SITUATION LOCATIVE**

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

## **PRIX ET PAIEMENT DU PRIX**

### **PRIX**

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE EUROS (95 000,00 €).

### **PAIEMENT DU PRIX**

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

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

### **ABSENCE DE NEGOCIATION**

Les parties sont entrées en contact directement entre elles, sans l'intervention d'aucun intermédiaire mandaté à cet effet.

En cas de fausse déclaration à ce titre, l'éventuelle commission serait due par l'auteur de cette information inexacte.

## **PLAN DE FINANCEMENT**

### **COÛT TOTAL DE L'OPERATION**

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

- rappel du prix : 95 000,00 €
- montant des frais prévisionnels de l'acte de vente : 8 500,00 €
- montant des frais prévisionnels du prêt : Pour mémoire

**Total égal 103 500,00 €**

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

### **FINANCEMENT DE L'OPERATION**

L'ACQUEREUR déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la présente opération au moyen :

- d'un ou plusieurs prêt(s), à concurrence de : 123 785,00 €

## **DECLARATIONS FISCALES**

### **INFORMATION DU VENDEUR SUR LA TAXATION DES PLUS-VALUES**

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

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

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

Le notaire soussigné informe le VENDEUR, qui est fiscalement non-résident, de la nécessité pour lui d'interroger les services fiscaux de son pays de résidence afin de vérifier si la présente opération est soumise dans ce pays à une imposition et les conditions de cette imposition.

Il appartiendra au VENDEUR, sous sa seule responsabilité, de se conformer à la législation fiscale de son pays de résidence.

### **REGIME FISCAL**

Pour la perception des droits, le VENDEUR déclare :

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

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

### **INFORMATION - MODIFICATION DU REGIME FISCAL**

Le notaire ne garantit pas l'application du régime fiscal en vigueur au jour de

la signature des présentes, une modification du régime fiscal pouvant intervenir entre le jour de la signature des présentes et celui de la vente.

### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

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

### **CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES LES PARTIES NE PEUVENT RENONCER**

#### **PURGE DES DROITS DE PREEMPTION OU PREFERENCE**

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

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

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

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

### **CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL L'ACQUEREUR PEUT RENONCER**

#### **CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET**

Que l'ACQUEREUR obtienne une ou plusieurs offres définitives de prêts bancaires, pouvant être contractées par ce dernier auprès de tout établissement ou courtier de son choix, répondant aux caractéristiques suivantes :

- montant global maximum du ou des prêts envisagés : CENT VINGT-TROIS MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-CINQ EUROS (123 785,00 €) ;
- durée maximale de remboursement : 25 ans ;
- taux d'intérêt maximal hors frais de dossier, d'assurance et de garanties : 3,99 % ;

L'obtention du ou des prêts devra, pour réaliser la condition suspensive, intervenir au plus tard le 29 novembre 2024 et selon les modalités ci-après définies.

L'obtention d'une offre de prêt à un taux ou un montant inférieur ou égal au taux ou au montant fixé ci-dessus ne fera pas défaillir la condition qui sera considérée comme réalisée si l'ACQUEREUR en a fait la demande.

#### **Obligations de l'ACQUEREUR**

L'ACQUEREUR s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention de son financement dans les meilleurs délais, et notamment à déposer le dossier d'emprunt dans un délai d'UN (1) mois, à compter des présentes.

L'ACQUEREUR déclare qu'à sa connaissance, il n'y a ni empêchement à l'obtention de prêts qu'il entend solliciter ni obstacle à la mise en place d'une assurance décès-invalidité sur sa tête.

L'ACQUEREUR devra suivre l'instruction de son dossier, fournir sans retard tous renseignements et documents qui pourront lui être demandés et de manière générale tout mettre en œuvre pour qu'aboutisse la demande de prêt, dans le délai de la présente condition suspensive.

A cet égard, l'ACQUEREUR déclare sous son entière responsabilité :

- que rien dans sa situation juridique et dans sa capacité bancaire ne s'oppose à la demande de ce ou ces prêts ;
- que ses ressources et son état actuel d'endettement lui permettent de solliciter ce ou ces prêts et qu'ils correspondent à ses possibilités de remboursement.

L'ACQUEREUR est informé :

- que la condition serait considérée comme réalisée en application de l'article 1304-3 du Code civil si, par sa faute ou sa négligence, il en empêchait sa réalisation ou provoquait sa défaillance ;
- que le fait de demander un prêt à des conditions différentes de celles prévues ci-dessus peut entraîner l'application de cette sanction à son encontre.

Etant précisé, que :

- l'obtention d'une offre de prêt à un taux supérieur au maximum fixé aux présentes fera défaillir la condition ;
- l'obtention d'une offre de prêt à un taux inférieur ou égal au minimum fixé aux présentes ne fera pas défaillir la condition qui sera considérée comme réalisée si l'ACQUEREUR en a fait la demande.

L'ACQUEREUR devra justifier à son notaire et au VENDEUR, dans les huit jours de leur remise ou de leur réception, l'attestation de demandes de prêt, l'offre de prêt à lui faite ou le refus opposé à sa demande de prêt. En outre, il s'oblige à adresser à son notaire copie de ces documents.

Faute par l'ACQUEREUR d'avoir informé son notaire et le VENDEUR dans le délai de la condition suspensive, les présentes seront considérées comme caduques, une semaine après la réception par l'ACQUEREUR d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée par le VENDEUR d'avoir à justifier de l'obtention du ou des prêts, demeurée infructueuse.

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

Pour l'application de cette condition, ce ou ces prêts seront considérés comme obtenus lorsqu'une ou plusieurs offres de prêts accompagnées de l'agrément définitif à l'assurance décès-invalidité-incapacité, auront été émises.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

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

### **URBANISME ET SERVITUDES**

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

de ce dernier.

### **SITUATION ADMINISTRATIVE**

LE VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, LE BIEN ne fait pas l'objet d'une procédure tendant à son expropriation totale ou partielle ou à sa réquisition, et qu'il n'est pas frappé par un arrêté de péril.

**Il résulte d'un acte reçu par Maître Jacques RUFFIE, Notaire à LIMOUX (Aude), le 3 novembre 2015, ce qui suit littéralement retranscrit :**

*« Il est précisé que Monsieur Alain BLANC et Monsieur Aymeric BLANC ont été assignés auprès du Tribunal de Grande Instance de CARCASSONNE pour les chefs de :*

- *Exécution de travaux ou utilisation du sol interdite dans une commune sans plan local d'urbanisme ou carte communale faits commis depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et jusqu'au 31 décembre 2010 à RENNES LES BAINS,*
- *Exécution de travaux ou utilisation du sol en méconnaissance des directives territoriales d'aménagement faits commis depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et jusqu'au 31 décembre 2010 à RENNES LES BAINS,*
- *Exécution de travaux non autorisés par un permis de construire faits commis depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et jusqu'au 31 décembre 2010 à RENNES LES BAINS,*

*Et qu'en vertu du jugement correctionnel rendu par ledit tribunal en date du 5 juillet 2013, Messieurs Alain et Aymeric BLANC ont été relaxés des fins de la poursuite. »*

### **SITUATION HYPOTHECAIRE**

Que le renseignement sommaire urgent hors formalités, délivré en vue de la réalisation des présentes ne révèle pas d'obstacle à la libre disposition des biens ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital, intérêts et accessoires, ne pourraient être remboursés à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient le notaire soussigné de procéder à la purge.

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe de son chef aucune inscription d'hypothèque, privilège, transcription, publication ou autres charges grevant le BIEN.

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

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

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

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

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

## **CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE EVENTUELLE**

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

### **ETAT ET CONSISTANCE DU BIEN**

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

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

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

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

- le VENDEUR a acquis, volontairement ou involontairement, la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, à moins que l'ACQUEREUR ait également cette qualité ;

- ou si l'ACQUEREUR prouve, dans les délais légaux, que le VENDEUR a dissimulé sciemment un ou plusieurs vices cachés qu'il connaissait.

**Le VENDEUR déclare l'existence de plateformes entièrement démontables et l'installation d'un système de forage sur le terrain objet des présentes.**

**La facture d'installation du forage demeure ci-annexée.**

**En ce qui concerne la situation des plateformes présentes sur la propriété, le VENDEUR déclare qu'il ne peut garantir que ces plateformes puissent rester en place à long terme. Il sera donc de la responsabilité de l'ACQUEREUR de s'assurer de leur conformité au regard de la réglementation en vigueur.**

**De plus, le VENDEUR déclare avoir pris des mesures pour gérer le forage, cependant celui-ci nécessite un suivi complémentaire par l'ACQUEREUR, avec l'installation d'une pompe adaptée et les raccordements nécessaires.**

**L'ACQUEREUR déclare en avoir pris connaissance et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours possible à l'encontre du VENDEUR.**

### **SERVITUDES**

L'ACQUEREUR supportera les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le BIEN, sauf à s'en défendre et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le VENDEUR.

A cet égard le VENDEUR déclare qu'il n'a personnellement créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant

résulter de la situation naturelle des lieux ou de la loi.

### **OBLIGATION REELLE ENVIRONNEMENTALE - ABSENCE**

Le VENDEUR déclare n'avoir conclu aucun contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement et n'avoir créé aucune obligation réelle environnementale sur le BIEN.

### **IMPOTS ET TAXES**

#### **TAXE FONCIERE**

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

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

### **CONTRATS D'ABONNEMENTS ET DE DISTRIBUTION**

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

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

En outre, le VENDEUR s'interdit de changer de fournisseur jusqu'à la signature de l'acte de vente.

**Etant ici précisé que la cabane est alimentée en électricité par un système indépendant de panneaux solaires et sera alimentée en eau grâce au système de forage une fois la pompe et les raccordements installés par l'ACQUEREUR à ses frais exclusifs et sous son entière responsabilité.**

**Le VENDEUR s'engage à obtenir une attestation de l'entreprise de forage confirmant que ledit forage permettra une alimentation minimale de 500 litres par heure.**

### **RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU**

#### **INFORMATIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION, AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS**

Le VENDEUR déclare que la construction du BIEN objet des présentes a été achevée depuis plus de dix ans et que des travaux ont été effectués depuis moins de dix ans, savoir :

#### **-En ce qui concerne la construction :**

Le BIEN objet des présentes a fait l'objet :

- d'une déclaration préalable de construction non soumise à permis déposée à la mairie de RENNES LES BAINS (Aude), le 29 mai 2009, enregistrée sous le numéro DP 011 310 09 70009, pour « *la réimplantation d'un cabanon de jardin (construction en bois démontable) + serre. Réhabilitation du verger et du potager....* »

- d'une déclaration en date du 28 septembre 2010 attestant l'achèvement des travaux le 1<sup>er</sup> septembre 2010.

**-En ce qui concerne les travaux :**

**Installation d'un système de forage**

**Ces travaux ont fait l'objet d'une autorisation obtenue par la mairie dont le VENDEUR s'engage à en transmettre une copie au plus tard pour la réitération des présentes par acte authentique.**

**Un courrier d'accusé de réception de la déclaration de réalisation d'un forage a été transmis par la mairie en date du 29 avril 2022 dont la copie demeure ci-annexée.**

Connaissance prise des énonciations ci-dessus, l'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle de la situation et renonce à tout recours contre le VENDEUR hormis l'exercice de l'action en garantie décennale prévue à l'article 1792 du Code civil.

A ce titre le VENDEUR déclare sous sa responsabilité, concernant le BIEN objet des présentes :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation ;
- qu'il ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux ;
- qu'aucun élément bâti n'empiète sur le fonds voisin.
- qu'il n'a réalisé aucuns travaux modifiant l'aspect extérieur dudit BIEN ;
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés ;
- que la partie bâtie du BIEN a été construite et achevée dans sa totalité depuis plus de dix ans, ainsi qu'il résulte des titres de propriété .

**RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

Il résulte de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme, ci-après littéralement retranscrit, savoir :

*« 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 en dispose autrement. »*

En conséquence, le notaire soussigné a informé l'ACQUEREUR :

1°) que pour être « régulièrement édifié », le bâtiment détruit ou démoli doit avoir été édifié, en vertu, soit :

- en vertu d'un permis de construire légalement délivré ;
- en vertu d'un permis de construire illégalement délivré mais devenu définitif car n'ayant fait l'objet dans les délais et selon les modalités prescrits, ni d'une annulation contentieuse, ni d'une mesure de retrait ;
- sans permis de construire, mais à une époque où une telle formalité n'était pas exigible.

En outre, l'immeuble bâti ayant fait l'objet d'un permis de construire, devra avoir bénéficié d'un certificat de conformité.

2°) et, que la reconstruction à l'identique après sinistre, nécessite l'obtention

d'un nouveau permis de construire, qui peut être refusé au regard, des contraintes imposées par le pouvoir réglementaire lors de l'élaboration, de la carte communale, du plan local d'urbanisme ou du plan de prévention des risques naturels prévisibles, de la commune dans laquelle le bâtiment doit être reconstruit.

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé des modalités d'exercice de ce principe et entend vouloir en faire son affaire personnelle.

### **ASSURANCE CONSTRUCTION**

Le VENDEUR déclare :

- que, malgré ses qualités successives de maître de l'ouvrage et de vendeur après achèvement et contrairement aux dispositions des articles L. 241-1 et L. 242-1 du Code des assurances, il n'a souscrit aucune des assurances de responsabilité et de dommages prévues aux articles L. 241-1 à L. 243-8 du Code des assurances.

### **EN CE QUI CONCERNE LA GARANTIE DECENNALE :**

Le VENDEUR déclare :

- que les personnes et entreprises dont la responsabilité peut être engagée pour des travaux relevant de la garantie décennale sont :

SAS ENG FORAGE, 5 Lotissement les Jardins du Moulin .

- qu'aucune des entreprises ou personnes ci-dessus n'a fourni de garantie décennale pour les travaux réalisés ;

- que seules les factures des différents travaux ont été remises par le VENDEUR à l'ACQUEREUR et leurs copies demeurent ci-annexées.

#### **Rappel des textes :**

**Article L. 241-1** : « Toute personne physique ou morale, dont la responsabilité peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil à propos de travaux de bâtiment, doit être couverte par une assurance.

*A l'ouverture de tout chantier, elle doit être en mesure de justifier qu'elle a souscrit un contrat d'assurance la couvrant pour cette responsabilité.*

*Tout contrat d'assurance souscrit en vertu du présent article est, nonobstant toute stipulation contraire, réputé comporter une clause assurant le maintien de la garantie pour la durée de la responsabilité pesant sur la personne assujettie à l'obligation d'assurance. »*

**Article L. 241-2** : « Celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de bâtiment mentionnés à l'article précédent doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du code civil et résultant de son fait.

*Il en est de même lorsque les bâtiments sont construits en vue de la vente. »*

**Article L. 242-1** : « Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de bâtiment, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du code

civil.

*Toutefois, l'obligation prévue au premier alinéa ci-dessus ne s'applique ni aux personnes morales de droit public ni aux personnes morales exerçant une activité dont l'importance dépasse les seuils mentionnés au dernier alinéa de l'article L. 111-6, lorsque ces personnes font réaliser pour leur compte des travaux de bâtiment pour un usage autre que l'habitation.*

*L'assureur a un délai maximal de soixante jours, courant à compter de la réception de la déclaration du sinistre, pour notifier à l'assuré sa décision quant au principe de la mise en jeu des garanties prévues au contrat.*

*Lorsqu'il accepte la mise en jeu des garanties prévues au contrat, l'assureur présente, dans un délai maximal de quatre-vingt-dix jours, courant à compter de la réception de la déclaration du sinistre, une offre d'indemnité, revêtant le cas échéant un caractère provisionnel et destinée au paiement des travaux de réparation des dommages. En cas d'acceptation, par l'assuré, de l'offre qui lui a été faite, le règlement de l'indemnité par l'assureur intervient dans un délai de quinze jours.*

*Lorsque l'assureur ne respecte pas l'un des délais prévus aux deux alinéas ci-dessus ou propose une offre d'indemnité manifestement insuffisante, l'assuré peut, après l'avoir notifié à l'assureur, engager les dépenses nécessaires à la réparation des dommages. L'indemnité versée par l'assureur est alors majorée de plein droit d'un intérêt égal au double du taux de l'intérêt légal.*

*Dans les cas de difficultés exceptionnelles dues à la nature ou à l'importance du sinistre, l'assureur peut, en même temps qu'il notifie son accord sur le principe de la mise en jeu de la garantie, proposer à l'assuré la fixation d'un délai supplémentaire pour l'établissement de son offre d'indemnité. La proposition doit se fonder exclusivement sur des considérations d'ordre technique et être motivée.*

*Le délai supplémentaire prévu à l'alinéa qui précède est subordonné à l'acceptation expresse de l'assuré et ne peut excéder cent trente-cinq jours.*

*L'assurance mentionnée au premier alinéa du présent article prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement visé à l'article 1792-6 du code civil. Toutefois, elle garantit le paiement des réparations nécessaires lorsque :*

*Avant la réception, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution, par celui-ci, de ses obligations ;*

*Après la réception, après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations.*

*Toute entreprise d'assurance agréée dans les conditions fixées par l'article L. 321-1, même si elle ne gère pas les risques régis par les articles L. 241-1 et L. 241-2 ci-dessus, est habilitée à prendre en charge les risques prévus au présent article. »*

.....

**Article L. 243-2** : « Les personnes soumises aux obligations prévues par les articles L. 241-1 à L. 242-1 du présent code doivent être en mesure de justifier qu'elles ont satisfait auxdites obligations.

*Les justifications prévues au premier alinéa, lorsqu'elles sont relatives aux obligations prévues par les articles L. 241-1 et L. 241-2, prennent la forme d'attestations d'assurance jointes aux devis et factures des professionnels assurés. Un arrêté du ministre chargé de l'économie fixe un modèle d'attestation d'assurance comprenant des mentions minimales.*

*Lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 1792-4-1 du code civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance*

*du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte ou en annexe de l'existence ou de l'absence d'assurance mentionnées au premier alinéa du présent article. L'attestation d'assurance mentionnée au deuxième alinéa y est annexée. »*

**Article L. 243-3** : « *Quiconque contrevient aux dispositions des articles L. 241-1 à L. 242-1 du présent code sera puni d'un emprisonnement de six mois et d'une amende de 75 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement.*

*Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas à la personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint. »*

....

- qu'il subrogera l'ACQUEREUR dans le bénéfice de toutes actions en responsabilité contre ces personnes ou entreprises ou contre leurs assurances relatives à la construction ;

- qu'il est informé de ce qu'en l'absence d'assurance dommages-ouvrage, il devient débiteur des garanties imposées aux constructeurs et notamment aux constructeurs défaillants. L'ACQUEREUR pourra donc en cas de dommages, se retourner contre lui sans qu'une clause exonératoire puisse être insérée dans l'acte.

De son côté, l'ACQUEREUR déclare :

- avoir requis le notaire soussigné de régulariser la présente mutation en l'absence de l'assurance Dommages Ouvrages.

- s'être rendu compte :

\* des conséquences pouvant en résulter en cas de survenance d'un dommage susceptible d'être couvert ;

\* de ses obligations d'information en cas de mutation ultérieure du bien pendant la période de dix ans à compter de la réception des travaux ;

\* qu'en cas de dommages à l'immeuble, il n'aura d'autre solution que d'agir contre son VENDEUR, qui peut être introuvable ou insolvable, ou contre les constructeurs ou leurs assureurs, mais qu'il pourrait alors faire les frais d'un procès.

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR reconnaissent avoir reçu du notaire soussigné toutes explications utiles concernant les conséquences pouvant résulter de l'absence de souscription de telles polices d'assurances.

### **TRANSMISSION DES ACTIONS ATTACHEES AU BIEN**

A titre d'information, le notaire soussigné rappelle que les actions en responsabilité contractuelle liées à la construction ou aux travaux réalisés sur le BIEN sont transmises de plein droit au nouveau propriétaire.

Il est ici précisé que l'ACQUEREUR pourra agir contre le VENDEUR qui est assimilé au constructeur selon l'article 1792-1 du code civil mais également contre la ou les entreprise(s) ayant réalisé les travaux.

### **Les dispositions du Code civil sont ci-après littéralement retranscrites :**

**Article 1792** : « *Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur 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** : « Le fabricant d'un ouvrage, d'une partie d'ouvrage ou d'un élément d'équipement conçu et produit pour satisfaire, en état de service, à des exigences précises et déterminées à l'avance, est solidairement responsable des obligations mises par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 à la charge du locateur d'ouvrage qui a mis en œuvre, sans modification et conformément aux règles édictées par le fabricant, l'ouvrage, la partie d'ouvrage ou élément d'équipement considéré.

Sont assimilés à des fabricants, pour l'application du présent article :

Celui qui a importé un ouvrage, une partie d'ouvrage ou un élément d'équipement fabriqué à l'étranger ;

Celui qui l'a présenté comme son œuvre en faisant figurer sur lui son nom, sa marque ou tout autre signe distinctif. »

**Article 1792-4-1** : « Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 et 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. »

### **TRAVAUX REALISES PAR LE VENDEUR LUI-MEME**

Le VENDEUR déclare avoir réalisé lui-même, les travaux suivants :

#### **Installation de panneaux solaires**

Il résulte de ces informations que les travaux visés ci-dessus ne relèvent en aucune manière de la garantie décennale mais constituent essentiellement des travaux d'amélioration et d'embellissement. Le VENDEUR à ce titre, n'a donc souscrit à aucune des assurances construction que sont l'assurance responsabilité décennale et l'assurance dommages-ouvrage visées aux articles L 241-1 et suivants du Code des assurances.

Il bénéficie à ce titre et compte tenu de la nature des travaux, de la clause exonératoire des vices cachés incluse au présent acte et ce conformément aux dispositions de l'article 1643 du Code civil.

#### **Avertissement des parties**

L'ACQUEREUR déclare prendre le bien dans l'état où il se trouve à ce jour.  
Il reconnaît avoir parfaite conscience qu'il n'aura aucun recours contre le VENDEUR à raison des vices apparents ou des vices cachés.

**Concernant l'exonération par le VENDEUR de sa garantie des vices cachés**

Il est précisé que cette exonération ne s'applique pas s'il est prouvé que le VENDEUR à connaissance des vices.

En outre, le VENDEUR professionnel est irréfragablement présumé avoir connaissance des vices et ne peut donc pas valablement s'exonérer de sa responsabilité concernant les vices cachés.

Le VENDEUR déclare expressément avoir réalisé lui-même les travaux susvisés.

Il est à ce titre qualifié de vendeur professionnel et ne pourra pas valablement s'exonérer de sa responsabilité concernant les vices cachés.

**L'action en garantie des vices cachés contre le VENDEUR**

Dans le cas où l'exonération ne serait pas applicable, il est rappelé que :

- pour relever de la garantie des vices cachés, le défaut doit conformément à l'article 1641 du Code civil, rendre la chose vendue impropre à l'usage auquel on la destine, ou en diminuer tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus ;

- le délai imparti à l'ACQUEREUR pour agir est, en application de l'article 1648 du Code civil, limité à 2 ans à compter de la découverte du vice et dans les 20 ans fixés par l'article 2232 du même code.

**CONTRAT SUR LE BIEN**

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

**DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

**DOSSIER COMPLET DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES RELATIFS**

**A L'ETAT DU BIEN**

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, une copie du dossier de diagnostics techniques, en date du 23 septembre 2024, fourni par le VENDEUR est ci-annexée.

Afin de respecter les dispositions de l'article R. 271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur YES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS situé à LIMOUX (Aude), 20 Promenade du Tivoli a remis au VENDEUR l'attestation sur l'honneur, dont une copie est ci-annexée, certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L. 271-6 du code susvisé et qu'il dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à sa prestation.

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

Le notaire soussigné rappelle au VENDEUR qu'en l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, des constats, états et diagnostics en cours de

validité, il ne peut pas s'exonérer de la garantie.

### **DIAGNOSTICS TECHNIQUES RELATIFS A L'ETAT DU BIEN**

#### **CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB**

Le BIEN objet du présent acte n'étant pas à usage d'habitation, il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

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

Le BIEN, objet du présent acte, ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré après le 1er juillet 1997, n'entre pas dans le champ d'application des articles L. 1334-13 et R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la prévention des risques liés à l'amiante.

#### **ETAT RELATIF A L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE**

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

#### **ETAT RELATIF A L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ**

Le BIEN objet des présentes comporte une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans.

Conformément à l'article L. 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, un état de l'installation intérieure de gaz datant de moins de trois ans établi par YES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS, situé à LIMOUX (Aude), 20 Promenade du Tivoli, le 23 septembre 2024, est ci-annexé sous forme de copie.

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas à ce jour entrepris les travaux nécessaires à la mise en conformité de l'installation.

L'ACQUEREUR déclare accepter d'en faire son affaire personnelle et renonce à exercer de ce chef quelque recours que ce soit à l'encontre du VENDEUR.

#### **DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

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

En conséquence, un diagnostic de performance énergétique a été établi par YES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS, situé à LIMOUX (Aude), 20 Promenade du Tivoli, le 23 septembre 2024, dont une copie est demeurée ci-annexée.

Celui-ci a une durée de validité de dix ans, conformément aux dispositions de l'article D. 126-19 du même code.

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

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

Le VENDEUR entend être exonéré de la garantie des vices cachés et plus particulièrement des erreurs éventuelles pouvant exister au sein du diagnostic de

performance énergétique, ce qui est expressément accepté par l'ACQUEREUR. Ce dernier ne pourra donc se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des informations fournies par le diagnostic, mais entend toutefois se réserver la possibilité de rechercher la responsabilité du diagnostiqueur.

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

#### **ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES**

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

En application de l'article L. 126-24 du Code précité, un état relatif à la présence de termites datant de moins de six mois établi par YES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS, situé à LIMOUX (Aude), 20 Promenade du Tivoli, le 23 septembre 2024, est ci-annexé sous forme de copie.

#### **ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE MERULE**

Le BIEN objet des présentes n'est pas inclus dans une zone de présence d'un risque de mэрule prévue à l'article L. 131-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de mэрule, à ce jour ou dans le passé.

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

#### **ETAT DES RISQUES**

La commune du BIEN objet des présentes est située :

- dans une des zones de sismicité mentionnées au I de l'article R. 563-4 et énumérées par l'article D. 563-8-1 du Code de l'environnement ;
- dans une des zones à potentiel radon définies à l'article R. 1333-29 du code de la santé publique, énumérées par l'arrêté mentionné à l'article L. 1333-22 du même code ;

Conformément à l'article R 125-25 II du Code de l'environnement, l'ACQUEREUR reconnaît que le VENDEUR lui a bien remis à l'occasion de la première visite du BIEN l'état des risques.

Cet état des risques datant de moins de six mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet du département de situation du BIEN.

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

Il en résulte :

#### **Concernant les risques naturels :**

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

**Concernant les risques miniers :**

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

**Concernant les risques technologiques :**

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

**Concernant les risques sismiques :**

- que le BIEN est situé dans une commune soumise à risque sismique, classée en zone 3 (aléa modéré) conformément aux dispositions de l'article R. 563-4 du Code de l'environnement.

**Concernant le radon :**

Le BIEN est situé dans une commune définie par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français, comme à potentiel radon classée en Zone 2 conformément aux dispositions de l'article R. 1333-29 du Code de la santé publique.

**Concernant les catastrophes naturelles, minières ou technologiques :**

A titre informatif, il est indiqué que la commune a fait l'objet d'un ou plusieurs arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, minière ou technologique.

**Concernant le recul du trait de côte**

- que le BIEN n'est pas situé dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte.

**Information concernant les sinistres**

En outre, le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, ledit BIEN n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, minières ou technologiques, ce qui est confirmé par l'état des risques ci-annexé.

**Aléa retrait gonflement d'argile**

Le VENDEUR déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le préfet du département, le BIEN objet des présentes est concerné par la cartographie de l'aléa-retrait gonflement des argiles dans le département de l'Aude établie par le Ministère concerné et la direction départementale des territoires de l'Aude.

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

**ETAT RELATIF AUX INSTALLATIONS D'ASSAINISSEMENT**

Le VENDEUR déclare que le BIEN vendu n'est pas destiné pour tout ou partie à un usage d'habitation.

Par conséquent, le BIEN vendu n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 1331-11-1 du Code de la santé publique, relatif au contrôle des installations d'assainissement non collectif, lors de la vente d'un immeuble non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées.

Toutefois et pour la parfaite information de l'ACQUEREUR, le VENDEUR déclare que LE BIEN objet des présentes **n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif et qu'il n'est pas relié à un système d'assainissement individuel.**

L'ACQUEREUR déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre quiconque, **notamment du coût de l'installation d'un système de phyto-épuration.**

#### **ETAT RELATIF AUX NUISANCES SONORES AERIENNES**

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

#### **INFORMATION SUR L'ENTRETIEN DE TERRAINS NON BATIS**

Il est ici précisé que le propriétaire d'un terrain non bâti ou d'une partie de terrain non bâtie se trouvant dans une zone d'habitation ou à une distance maximum de 50 mètres des habitations, dépendances, chantiers, ateliers ou usines lui appartenant doit l'entretenir.

A défaut, le maire peut après une mise en demeure lui imposer au moyen d'un arrêté l'obligation d'effectuer à ses frais les travaux nécessaires à la remise en état du terrain et si ces travaux n'ont pas été exécutés à la date prévue dans la mise en demeure, le maire pourra les faire exécuter au frais du propriétaire et des ayants droits.

En l'espèce, le propriétaire déclare qu'il n'a reçu aucune mise en demeure d'avoir à exécuter des travaux d'entretien de son terrain.

#### **NOUVEAUX DIAGNOSTICS ENTRE L'AVANT-CONTRAT ET LA VENTE**

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

#### **INFORMATIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS SOUMIS A DES NORMES SPECIFIQUES**

##### **RAMONAGE**

Le VENDEUR déclare que le bien est équipé d'un poêle à bois et qu'il effectuera le ramonage au plus tard au jour de la réalisation des présentes et fournira la facture afférente.

L'ACQUEREUR reconnaît être informé qu'un entretien régulier des conduits de fumée doit être effectué à ses frais afin d'éviter tous dégâts ou incidents dus à un mauvais fonctionnement.

##### **PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES**

##### **ABSENCE DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES**

Les parties déclarent que le BIEN n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

**Mais qu'il est équipé de panneaux solaires pour de l'autoconsommation, sans revente d'électricité.**

##### **SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

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

Les bases de données suivantes ont été consultées :  
- la base de données GEORISQUES ;

- la base de données ERRIAL ;
- Une copie des résultats de ces consultations est ci-annexée.

### **INFORMATIONS RELATIVES AUX INSTALLATIONS ENVIRONNEMENTALES DE L'IMMEUBLE**

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent être parfaitement informés des dispositions des articles L. 512-18, L. 514-20 et L. 125-7 du Code de l'environnement.

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

Il déclare en outre qu'à sa connaissance :

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

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

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

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

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

- le terrain ne comporte pas de transformateur à pyralène ;

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

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

### **SITUATION HYPOTHECAIRE**

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

- à payer l'intégralité des sommes pouvant leur être dues en principal, intérêts, frais et accessoires ;

- à faire établir à ses frais tout acte de mainlevée des éventuelles inscriptions ;

- à rapporter à ses frais tout certificat de radiation nécessaire ;

- à justifier à l'ACQUEREUR de la réalisation de ces différentes formalités.

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

### **SPECIFICITES LIEES A LA NATURE DU BIEN VENDU**

#### **DEBROUSSAILLEMENT**

Le notaire soussigné rappelle à l'ACQUEREUR les dispositions du Code forestier relative aux opérations de débroussaillage, ci-après littéralement rapportées :

#### **Article L. 131-10**

*On entend par débroussaillage pour l'application du présent titre les opérations de réduction des combustibles végétaux de toute nature dans le but de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies. Ces opérations assurent une rupture suffisante de la continuité du couvert végétal. Elles peuvent comprendre l'élagage des sujets maintenus et l'élimination des rémanents de coupes.*

*Pour l'application des articles L. 341-1 et L. 341-10 du code de l'environnement et de l'article L. 621-32 du code du patrimoine, les travaux de débroussaillage sont considérés comme des travaux d'exploitation courante et d'entretien des fonds concernés qui ne sont pas soumis à autorisation ou à une obligation de déclaration, à l'exclusion des abattages d'arbres de haute tige en principe assujettis à autorisation pour lesquels des procédures d'autorisation simplifiées sont définies par décret.*

*Les travaux de débroussaillage menés en application des obligations prévues au présent titre constituent des travaux d'intérêt général de prévention des risques d'incendie qui visent à garantir la santé et la sécurité publiques et à protéger les forêts, en particulier les habitats naturels forestiers susceptibles d'abriter des espèces protégées. Un arrêté des ministres chargés de la forêt et de l'environnement précise les conditions d'exécution de ces obligations de débroussaillage, notamment leur articulation avec la protection de la faune et de la flore sauvages.*

*Lorsqu'il est fait obligation de débroussaillage, les coupes réalisées en application des arrêtés du représentant de l'Etat dans le département sont réputées autorisées au titre de l'article L. 124-5.*

*Le représentant de l'Etat dans le département arrête les modalités de mise en œuvre du débroussaillage selon la nature des risques. Dans les territoires qui ne sont pas réputés particulièrement exposés aux risques d'incendie au sens de l'article L. 133-1, s'ils identifient des risques d'incendie dans des zones de leurs communes qui ne sont pas couvertes par un plan de prévention des risques naturels prévisibles en matière d'incendies de forêt prévu à l'article L. 131-17 ou dont des bois et forêts ne sont pas classés à risque d'incendie au sens de l'article L. 132-1, les maires ou les présidents des établissements publics de coopération intercommunale les indiquent au représentant de l'Etat dans le département.*

#### **Article L. 131-11**

*Dans des zones particulièrement exposées aux incendies, situées hors des territoires exposés aux risques d'incendie mentionnés aux chapitres II à IV du présent titre, le représentant de l'Etat dans le département peut, indépendamment des pouvoirs du maire, décider qu'il sera pourvu au débroussaillage d'office aux frais du propriétaire, faute pour ce dernier ou pour les occupants de son chef de débroussailler son terrain jusqu'à une distance maximum de 50 mètres des constructions, chantiers et installations de toute nature lui appartenant.*

*Lorsque la nature de la fréquentation ou de l'occupation d'un bâtiment d'habitation justifie des précautions particulières pour la protection des vies humaines, il peut en outre rendre obligatoire le débroussaillage sur les fonds voisins jusqu'à une distance de 50 mètres de l'habitation et, éventuellement, y pourvoir d'office aux frais du propriétaire de cette habitation.*

#### **Article L. 131-12**

*Lorsque la présence sur une propriété de constructions, chantiers et installations de toute nature entraîne, en application des articles L. 131-11, L. 134-6 et L. 134-10 à L. 134-12, une obligation de débroussaillage qui s'étend au-delà des limites de cette propriété, le propriétaire, ou l'occupant, des fonds voisins compris dans le périmètre soumis à cette obligation ne peut s'opposer à leur réalisation par celui de qui résulte l'obligation et à qui en incombe la charge ou par celui à qui ce dernier a donné son accord écrit ou tacite pour les effectuer en application de l'article L. 131-14. Il peut réaliser lui-même ces travaux.*

*En cas de refus d'accès à sa propriété, l'obligation de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé est mise à sa charge.*

#### **Article L. 131-13**

*Sous réserve des dispositions de l'article L. 134-14, en cas de superposition d'obligations de débroussailler sur une même parcelle, la mise en œuvre de l'obligation incombe au propriétaire de la parcelle dès lors qu'il y est lui-même soumis.*

*Dans les cas où tout ou partie d'une parcelle soumise à obligation de débroussaillage appartient à un propriétaire non tenu à ladite obligation, celle-ci incombe intégralement au propriétaire de la construction, chantier ou installation de toute nature le plus proche d'une limite de cette parcelle.*

**Article L. 131-14**

*L'Etat, les collectivités territoriales et leurs groupements, les syndicats mixtes, les services locaux de l'Office national des forêts, les services des centres régionaux de la propriété forestière, les associations syndicales autorisées mentionnées aux articles L. 132-2 et L. 133-1-1, les gestionnaires d'infrastructures publiques ou les entreprises ayant une délégation de service public ont la faculté d'effectuer ou de faire effectuer, avec l'accord écrit ou tacite des propriétaires, les actions de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé prescrites en application des articles L. 131-18, L. 134-5, L. 134-6, L. 134-10 et L. 134-12. L'accord écrit ou tacite est recueilli dans des conditions définies par décret.*

*Dans ces cas, ils se font rembourser, par les propriétaires concernés, les frais de travaux et les frais annexes associés à la prise en charge des actions de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé.*

**Article L. 131-15**

*Le débroussaillage et le maintien en l'état débroussaillé des terrains concernés par les obligations résultant du présent titre peuvent être confiés à une association syndicale constituée conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires.*

**Article L. 131-16**

*Lorsqu'il existe des bois et forêts à moins de 20 mètres de la limite de l'emprise d'une voie ferrée, le gestionnaire des infrastructures ferroviaires a le droit, sous réserve de l'application de l'article 1240 du code civil et après en avoir avisé les propriétaires des bois et forêts, de débroussailler une bande longitudinale sur une largeur de 20 mètres à partir du bord extérieur de la voie.*

*Dans le mois qui suit le débroussaillage, les propriétaires des bois et forêts peuvent enlever tout ou partie des produits, le gestionnaire d'infrastructures ferroviaires restant chargé de faire disparaître le surplus.*

*Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'exercice de la servitude sont portées devant le tribunal judiciaire.*

*L'exercice de la servitude ne doit restreindre en rien le droit pour le propriétaire d'exploiter sa propriété à son gré, sous réserve des prescriptions de l'article L. 341-3.*

**Article L. 131-16-1**

*Les périmètres des terrains concernés par des obligations de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé résultant du présent titre sont indiqués sur un ou plusieurs documents graphiques et annexés au plan local d'urbanisme ou au document d'urbanisme en tenant lieu ou à la carte communale.*

*Un décret définit les modalités de mise en œuvre du présent article.*

*Conformément aux dispositions de l'article L. 134-16 du Code forestier, la présente mutation portant sur un terrain concerné par une obligation de débroussaillage en vertu des dispositions du Titre III du livre Ier de Code forestier, celle-ci est conditionnée au respect de cette obligation sur ce terrain.*

Le VENDEUR :

- informe le futur propriétaire de cette obligation de débroussailler ou de maintenir en état débroussaillé le BIEN objet des présentes ;
- atteste avoir lui-même satisfait à cette obligation dans le respect des prescriptions légales et réglementaires, ce qui est confirmé par une copie de l'attestation sur l'honneur ci-annexée.

### **EAUX DE SOURCE**

Le notaire soussigné a spécialement attiré l'attention de l'ACQUEREUR, qui le reconnaît expressément, sur les dispositions des articles 642 et 643 du Code civil relatifs au droit d'usage des eaux de la source ainsi que sur les dispositions des articles L. 215-13 du Code de l'environnement relatif à la dérivation de la source, L. 214-1 à L. 214-11 du même code relatifs aux activités, installations et usage des sources d'eau, et R. 214-1 du même code relatif aux procédures d'autorisation et de déclaration administrative.

#### **Articles du Code civil**

##### ***Article 642***

*« Celui qui a une source dans son fonds peut toujours user des eaux à sa volonté dans les limites et pour les besoins de son héritage.*

*Le propriétaire d'une source ne peut plus en user au préjudice des propriétaires des fonds inférieurs qui, depuis plus de trente ans, ont fait et terminé, sur le fonds où jaillit la source, des ouvrages apparents et permanents destinés à utiliser les eaux ou à en faciliter le passage dans leur propriété.*

*Il ne peut pas non plus en user de manière à enlever aux habitants d'une commune, village ou hameau, l'eau qui leur est nécessaire ; mais si les habitants n'en n'ont pas acquis ou prescrit l'usage, le propriétaire peut réclamer une indemnité, laquelle est réglée par experts. »*

##### ***Article 643***

*« Si, dès la sortie du fonds où elles surgissent, les eaux de source forment un cours d'eau offrant le caractère d'eaux publiques et courantes, le propriétaire ne peut les détourner de leurs cours naturels au préjudice des usagers inférieurs. »*

#### **Article du Code de l'environnement**

##### ***Article L 215-13***

*« La dérivation des eaux d'un cours d'eau non domanial, d'une source ou d'eaux souterraines, entreprise dans un but d'intérêt général par une collectivité publique ou son concessionnaire, par une association syndicale ou par tout autre établissement public, est autorisée par un acte déclarant d'utilité publique les travaux.*

»

#### **Régimes d'autorisation ou de déclaration - Articles L. 214-1 à L. 214-11 du Code de l'environnement**

##### ***Article L. 214-1***

*« Sont soumis aux dispositions des articles L. 214-2 à L. 214-6 les installations, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute*

*personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restitués ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants. »*

#### **Article L. 214-2**

*« Les installations, ouvrages, travaux et activités visés à l'article L. 214-1 sont définis dans une nomenclature, établie par décret en Conseil d'Etat après avis du Comité national de l'eau, et soumis à autorisation ou à déclaration suivant les dangers qu'ils présentent et la gravité de leurs effets sur la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques compte tenu notamment de l'existence des zones et périmètres institués pour la protection de l'eau et des milieux aquatiques.*

*Ce décret définit en outre les critères de l'usage domestique, et notamment le volume d'eau en deçà duquel le prélèvement est assimilé à un tel usage, ainsi que les autres formes d'usage dont l'impact sur le milieu aquatique est trop faible pour justifier qu'elles soient soumises à autorisation ou à déclaration. »*

#### **Article L. 214-3**

*« I.- Sont soumis à autorisation de l'autorité administrative les installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de présenter des dangers pour la santé et la sécurité publique, de nuire au libre écoulement des eaux, de réduire la ressource en eau, d'accroître notablement le risque d'inondation, de porter gravement atteinte à la qualité ou à la diversité du milieu aquatique, notamment aux peuplements piscicoles.*

*Cette autorisation est l'autorisation environnementale régie par les dispositions du chapitre unique du titre VIII du livre Ier, sans préjudice de l'application des dispositions du présent titre.*

*II.- Sont soumis à déclaration les installations, ouvrages, travaux et activités qui, n'étant pas susceptibles de présenter de tels dangers, doivent néanmoins respecter les prescriptions édictées en application des articles L. 211-2 et L. 211-3.*

*Dans un délai fixé par décret en Conseil d'Etat, l'autorité administrative peut s'opposer à l'opération projetée s'il apparaît qu'elle est incompatible avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux ou du schéma d'aménagement et de gestion des eaux, ou porte aux intérêts mentionnés à l'article L. 211-1 une atteinte d'une gravité telle qu'aucune prescription ne permettrait d'y remédier. Les travaux ne peuvent commencer avant l'expiration de ce délai.*

*Si le respect des intérêts mentionnés à l'article L. 211-1 n'est pas assuré par l'exécution des prescriptions édictées en application des articles L. 211-2 et L. 211-3, l'autorité administrative peut, à tout moment, imposer par arrêté toutes prescriptions particulières nécessaires.*

*II bis. - Les travaux destinés à prévenir un danger grave et immédiat peuvent être entrepris sans que soient présentées les demandes d'autorisation ou les déclarations auxquelles ils sont soumis, à la condition que le préfet en soit immédiatement informé. Un décret précise les modalités d'application du présent II bis.*

*III.- Un décret détermine les conditions dans lesquelles les prescriptions prévues au I et au II sont établies, modifiées et portées à la connaissance des tiers.*

*IV.- Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions dans lesquelles*

*plusieurs demandes d'autorisation et déclaration relatives à des opérations connexes ou relevant d'une même activité peuvent faire l'objet d'une procédure commune. »*

**Article L. 214-3-1**

*« Lorsque des installations, ouvrages, travaux ou activités soumis à déclaration au titre du II de l'article L. 214-3 ou relevant des dispositions du I de l'article L. 214-4 ou de l'article L. 214-6 sont définitivement arrêtés, l'exploitant ou, à défaut, le propriétaire remet le site dans un état tel qu'aucune atteinte ne puisse être portée à l'objectif de gestion équilibrée de la ressource en eau défini par l'article L. 211-1. Il informe l'autorité administrative de la cessation de l'activité et des mesures prises. Cette autorité peut à tout moment lui imposer des prescriptions pour la remise en état du site, sans préjudice de l'application des articles L. 163-1 à L. 163-9 et L. 163-11 du Code minier. »*

**Article L. 214-4**

*« I.- L'autorisation d'installations, ouvrages, travaux et activités présentant un caractère temporaire et sans effet important et durable sur le milieu naturel peut être accordée sans enquête publique préalable réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du présent code, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.*

*II.- L'autorisation peut être abrogée ou modifiée, sans indemnité de la part de l'Etat exerçant ses pouvoirs de police, dans les cas suivants :*

*1° Dans l'intérêt de la salubrité publique, et notamment lorsque cette abrogation ou cette modification est nécessaire à l'alimentation en eau potable des populations ;*

*2° Pour prévenir ou faire cesser les inondations ou en cas de menace pour la sécurité publique ;*

*3° En cas de menace majeure pour le milieu aquatique, et notamment lorsque les milieux aquatiques sont soumis à des conditions hydrauliques critiques non compatibles avec leur préservation ;*

*4° Lorsque les ouvrages ou installations sont abandonnés ou ne font plus l'objet d'un entretien régulier.*

*II bis.- A compter du 1er janvier 2014, en application des objectifs et des orientations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, sur les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux classés au titre du I de l'article L. 214-17, l'autorisation peut être modifiée, sans indemnité de la part de l'Etat exerçant ses pouvoirs de police, dès lors que le fonctionnement des ouvrages ou des installations ne permet pas la préservation des espèces migratrices vivant alternativement en eau douce et en eau salée.*

*III.- Tout refus, abrogation ou modification d'autorisation doit être motivé auprès du demandeur.*

*IV.- Un décret détermine les conditions dans lesquelles les autorisations de travaux ou d'activités présentant un caractère temporaire, périodique et dépourvu d'effet important et durable sur le milieu naturel seront accordées, sans enquête publique préalable, aux entreprises hydroélectriques autorisées qui en feront la demande pour la durée du titre à couvrir. Les dispositions des décrets en vigueur à la date de la publication de la loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique seront abrogées si elles ne sont pas en*

*conformité avec les dispositions du décret visé ci-dessus. »*

**Article L. 214-4-1**

*« I.- Lorsqu'un ouvrage hydraulique dont l'existence ou l'exploitation est subordonnée à une autorisation ou à une concession présente un danger pour la sécurité publique, des servitudes d'utilité publique relatives à l'utilisation du sol peuvent être instituées, tant à l'occasion de la demande d'autorisation ou de concession que postérieurement à l'octroi de celles-ci.*

*II.- Les servitudes prévues au I comportent, en tant que de besoin :*

*1° La limitation ou l'interdiction du droit d'implanter des constructions ou des ouvrages et d'aménager des terrains de camping ou de stationnement de caravanes ;*

*2° La subordination des autorisations de construire au respect de prescriptions techniques tendant à limiter le danger d'exposition des vies humaines à la submersion.*

*III.- Les servitudes prévues au I tiennent compte de la probabilité d'occurrence, de la cinétique, de la nature et de l'intensité des risques encourus et peuvent, dans un même périmètre, s'appliquer de façon modulée. Elles ne peuvent contraindre à la démolition ou à l'abandon de constructions existantes édifiées en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur avant l'institution des servitudes.*

*IV.- Le périmètre et le contenu des servitudes prévues au I sont soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du présent code, sous réserve des dispositions particulières prévues pour cette enquête par le chapitre unique du titre VIII du livre Ier lorsque l'ouvrage relève d'une autorisation.*

*Ces servitudes sont annexées au plan local d'urbanisme et à la carte communale dans les conditions prévues aux articles L. 153-60 et L. 163-10 du Code de l'urbanisme.*

*Elles n'ouvrent droit à indemnisation que si elles entraînent un préjudice direct, matériel et certain. »*

**Article L. 214-5**

*« Les dispositions relatives aux règlements d'eau des entreprises hydroélectriques concédées sont énoncées à l'article L. 521-2 du code de l'énergie. »*

**Article L. 214-6**

*« I.- Dans tous les cas, les droits des tiers sont et demeurent réservés.*

*II.- Les installations, ouvrages et activités déclarés ou autorisés en application d'une législation ou réglementation relative à l'eau antérieure au 4 janvier 1992 sont réputés déclarés ou autorisés en application des dispositions de la présente section. Il en est de même des installations et ouvrages fondés en titre.*

*III.- Les installations, ouvrages et activités qui, n'entrant pas dans le champ d'application du II, ont été soumis à compter du 4 janvier 1992, en vertu de la nomenclature prévue par l'article L. 214-2, à une obligation de déclaration ou d'autorisation à laquelle il n'a pas été satisfait, peuvent continuer à fonctionner ou se poursuivre si l'exploitant, ou, à défaut le propriétaire, a fourni à l'autorité administrative les informations prévues par l'article 41 du décret n° 93-742 du 29 mars 1993, au plus tard le 31 décembre 2006.*

*Toutefois, s'il apparaît que le fonctionnement de ces installations et ouvrages ou la poursuite de ces activités présente un risque d'atteinte grave aux intérêts mentionnés à l'article L. 211-1, l'autorité administrative peut exiger le dépôt d'une déclaration ou d'une demande d'autorisation.*

*Au-delà du 31 décembre 2006, les informations mentionnées au premier alinéa du présent III peuvent être reçues et examinées par l'autorité administrative. Si la preuve est apportée de la régularité de la situation de l'installation, ouvrage ou activité à la date à laquelle il s'est trouvé soumis à autorisation ou à déclaration par l'effet d'un décret pris en application de l'article L. 214-3, si l'exploitation n'a pas cessé depuis plus de deux ans et si ces opérations ne présentent pas un danger ou un inconvénient grave pour les intérêts mentionnés à l'article L. 211-1, l'autorité administrative peut accepter la continuation du fonctionnement de l'installation ou de l'ouvrage ou la poursuite de l'activité considérée.*

*IV.- Les installations, ouvrages, travaux ou activités qui, après avoir été régulièrement mis en service ou entrepris, viennent à être soumis à déclaration ou à autorisation en vertu d'une modification de la législation ou de la nomenclature prévue à l'article L. 214-2 peuvent continuer à fonctionner, si l'exploitant, ou à défaut le propriétaire, s'est fait connaître à l'autorité administrative, ou s'il se fait connaître dans le délai d'un an à compter de la date à laquelle l'obligation nouvelle a été instituée.*

*Les renseignements qui doivent être fournis à l'autorité administrative ainsi que les mesures que celle-ci peut imposer afin de sauvegarder les intérêts mentionnés à l'article L. 211-1 sont précisés par décret en Conseil d'Etat.*

*V.- Les dispositions des II et III sont applicables sous réserve des décisions de justice passées en force de chose jugée intervenues avant la date de publication de l'ordonnance n° 2005-805 du 18 juillet 2005.*

*VI.- Les installations, ouvrages et activités visés par les II, III et IV sont soumis aux dispositions de la présente section. »*

#### **Article L. 214-7**

*« Lorsqu'il l'estime nécessaire pour l'application des articles L. 214-1 et L. 214-7, le préfet peut procéder à la délimitation de tout ou partie des zones humides définies à l'article L. 211-1 en concertation avec les collectivités territoriales et leurs groupements.*

*Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.*

*»*

#### **Article L. 214-8**

*« Les installations soumises à autorisation ou à déclaration au titre des articles L. 214-1 à L. 214-6 permettant d'effectuer à des fins non domestiques des prélèvements en eau superficielle ou des déversements, ainsi que toute installation de pompage des eaux souterraines, doivent être pourvues des moyens de mesure ou d'évaluation appropriés. Leurs exploitants ou, s'il n'existe pas d'exploitants, leurs propriétaires sont tenus d'en assurer la pose et le fonctionnement, de conserver trois ans les données correspondantes et de tenir celles-ci à la disposition de l'autorité administrative ainsi que des personnes morales de droit public dont la liste est fixée par décret. Lorsque le prélèvement d'eau est réalisé par pompage, la mesure est effectuée au moyen d'un compteur d'eau.*

*Les installations existantes doivent avoir été mises en conformité avec les*

dispositions du présent article dans un délai de cinq ans à compter du 4 janvier 1992.  
»

#### **Article L. 214-9**

« I.- Lorsqu'un aménagement hydraulique autre que ceux concédés ou autorisés en application du titre Ier du livre V du code de l'énergie permet la régulation du débit d'un cours d'eau ou l'augmentation de son débit en période d'étiage, tout ou partie du débit artificiel peut être affecté, par déclaration d'utilité publique après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier, sur une section de ce cours d'eau et pour une durée déterminée, à certains usages, sans préjudice de l'application de l'article L. 211-8.

Le premier alinéa est applicable aux aménagements hydrauliques concédés ou autorisés en application du titre Ier du livre V du code de l'énergie à condition que l'affectation de tout ou partie du débit artificiel soit compatible avec la destination de l'aménagement, le maintien d'un approvisionnement assurant la sécurité du système électrique et l'équilibre financier du contrat de concession.

II.- Le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique peut être l'Etat, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités territoriales ou un établissement public.

Le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique peut concéder la gestion de ce débit affecté. Le concessionnaire est fondé à percevoir les sommes mises à la charge des usagers en application du 4° du III.

III.- La déclaration d'utilité publique vaut autorisation au titre de la présente section et fixe, dans les conditions prévues par décret, outre les prescriptions pour son installation et son exploitation :

1° Un débit affecté, déterminé compte tenu des ressources disponibles aux différentes époques de l'année et attribué en priorité au bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique ;

2° Les usages auxquels est destiné le débit affecté ;

3° Les prescriptions nécessaires pour assurer le passage de tout ou partie du débit affecté dans la section du cours d'eau considérée, dans les conditions les plus rationnelles et les moins dommageables pour les autres usagers de ce cours d'eau et dans le respect des écosystèmes aquatiques ;

4° Les conditions dans lesquelles le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique peut mettre à la charge des usagers de ce débit tout ou partie des dépenses engagées pour assurer la délivrance du débit affecté et son passage dans le cours d'eau ;

5° Le cas échéant, les modifications à apporter au cahier des charges de la concession ou dans l'acte d'autorisation.

IV.- Lorsque les conditions dans lesquelles est délivré le débit affecté causent un préjudice au gestionnaire de l'ouvrage concédé ou autorisé en application du titre Ier du livre V du code de l'énergie, le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique lui verse une indemnité compensant la perte subie pour la durée de la concession ou de l'autorisation restant à courir.

L'indemnisation est subordonnée au maintien dans le cours d'eau du débit minimal résultant de l'application de l'article L. 214-18 et n'est due que pour les volumes artificiels excédant cette valeur.

La juridiction administrative est compétente pour statuer sur les litiges relatifs à cette indemnité.

*V.- Le présent article est applicable aux travaux d'aménagement hydraulique et aux ouvrages hydrauliques quelle que soit la date à laquelle ils ont été autorisés ou concédés. »*

**Article L. 214-10**

*« Les décisions prises en application des articles L. 214-1 à L. 214-6 et L. 214-8 peuvent être déférées à la juridiction administrative dans les conditions prévues aux articles L. 181-17 à L. 181-18. »*

**Article L. 214-11**

*« Les conditions dans lesquelles l'épandage des effluents agricoles peut être autorisé sont fixées par décret. »*

**Article R. 214-1 du Code de l'environnement  
Modifié par décret n°2021-147 du 11 février 2021 - art. 3**

La nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L. 214-1 à L. 214-6 figure au tableau annexé au présent article.

Nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L. 214-1 à L. 214-3 du Code de l'environnement

Le débit de référence du cours d'eau s'entend comme le débit moyen mensuel sec de récurrence cinq ans ci-après dénommé " le débit ".

Les niveaux de référence R1, S1, N1 et N2, les teneurs à prendre en compte ainsi que les conditions de dérogation sont fixés par arrêté conjoint du ministre chargé de la mer et du ministre chargé de l'environnement.

**TITRE Ier : PRÉLÈVEMENTS**

1. 1. 1. 0.	Sondage, forage, y compris les essais de pompage, création de puits ou d'ouvrage souterrain, non destiné à un usage domestique, exécuté en vue de la recherche ou de la surveillance d'eaux souterraines ou en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent dans les eaux souterraines, y compris dans les nappes d'accompagnement de cours d'eau.	(D)
2. 0.	Prélèvements permanents ou temporaires issus d'un forage, puits ou ouvrage souterrain dans un système aquifère, à l'exclusion de nappes d'accompagnement de cours d'eau, par pompage, drainage, dérivation ou tout autre procédé, le volume total prélevé étant :	
	1° Supérieur ou égal à 200 000 m <sup>3</sup> / an.	(A)
	2° Supérieur à 10 000 m <sup>3</sup> / an mais inférieur à 200 000 m <sup>3</sup> / an.	(D)

1. 2. 1. 0.	A l'exception des prélèvements faisant l'objet d'une convention avec l'attributaire du débit affecté prévu par l'article L. 214-9, prélèvements et installations et ouvrages permettant le prélèvement, y compris par dérivation, dans un cours d'eau, dans sa nappe d'accompagnement ou dans un plan d'eau ou canal alimenté par ce cours d'eau ou cette nappe :	
	1° D'une capacité totale maximale supérieure ou égale à 1 000 m <sup>3</sup> / heure ou à 5 % du débit du cours d'eau ou, à défaut, du débit global d'alimentation du canal ou du plan d'eau.	(A)
	2° D'une capacité totale maximale comprise entre 400 et 1 000 m <sup>3</sup> / heure ou entre 2 et 5 % du débit du cours d'eau ou, à défaut, du débit global d'alimentation du canal ou du plan d'eau.	(D)
1. 2. 2. 0.	A l'exception des prélèvements faisant l'objet d'une convention avec l'attributaire du débit affecté prévu par l'article L. 214-9, prélèvements et installations et ouvrages permettant le prélèvement, dans un cours d'eau, sa nappe d'accompagnement ou un plan d'eau ou canal alimenté par ce cours d'eau ou cette nappe, lorsque le débit du cours d'eau en période d'étiage résulte, pour plus de moitié, d'une réalimentation artificielle. Toutefois, en ce qui concerne la Seine, la Loire, la Marne et l'Yonne, il n'y a lieu à autorisation que lorsque la capacité du prélèvement est supérieure à 80 m <sup>3</sup> / h.	(A)
1. 3. 1. 0.	A l'exception des prélèvements faisant l'objet d'une convention avec l'attributaire du débit affecté prévu par l'article L. 214-9, ouvrages, installations, travaux permettant un prélèvement total d'eau dans une zone où des mesures permanentes de répartition quantitative instituées, notamment au titre de l'article L. 211-2, ont prévu l'abaissement des seuils :	
	1° Capacité supérieure ou égale à 8 m <sup>3</sup> / h.	(A)
	2° Dans les autres cas.	(D)

## TITRE II : REJETS

2. 1. 1. 0.	Systèmes d'assainissement collectif des eaux usées et installations d'assainissement non collectif destinés à collecter et traiter une charge brute de pollution organique au sens de l'article R. 2224-6 du Code général des collectivités territoriales :	
	1° Supérieure à 600 kg de DBO5.	(A)
	2° Supérieure à 12 kg de DBO5, mais inférieure ou égale à 600 kg de DBO5.	(D)

	<p>Un système d'assainissement collectif est constitué d'un système de collecte, d'une station de traitement des eaux usées et des ouvrages assurant l'évacuation des eaux usées traitées vers le milieu récepteur, relevant en tout ou partie d'un ou plusieurs services publics d'assainissement mentionnés au II de l'article L. 2224-7 du Code général des collectivités territoriales. Dans le cas où des stations de traitement des eaux usées sont interconnectées, elles constituent avec les systèmes de collecte associés un unique système d'assainissement. Il en est de même lorsque l'interconnexion se fait au niveau de plusieurs systèmes de collecte. Une installation d'assainissement non collectif est une installation assurant la collecte, le transport, le traitement et l'évacuation des eaux usées domestiques ou assimilées des immeubles ou parties d'immeubles non raccordés à un réseau public de collecte des eaux usées.</p>	
2. 1. 3. 0.	<p>Épandage et stockage en vue d'épandage de boues produites dans un ou plusieurs systèmes d'assainissement collectif des eaux usées et installations d'assainissement non collectif, la quantité de boues épandues dans l'année présentant les caractéristiques suivantes :</p>	
	1° Quantité de matière sèche supérieure à 800 t / an ou azote total supérieur à 40 t / an.	(A)
	2° Quantité de matière sèche comprise entre 3 et 80 0 t / an ou azote total compris entre 0,15 t / an et 40 t / an.	(D)
	<i>Pour l'application de ces seuils, sont à prendre en compte les volumes et quantités maximales de boues destinées à l'épandage dans les systèmes d'assainissement collectif des eaux usées et installations d'assainissement non collectif concernés.</i>	
2. 1. 4. 0.	<p>Épandage et stockage en vue d'épandage d'effluents ou de boues, la quantité épandue représentant un volume annuel supérieur à 50 000 m<sup>3</sup> / an ou un flux supérieur à 1t / an d'azote total ou 500 kg / an de DBO<sub>5</sub>.</p>	(D)
	Ne sont pas soumis à cette rubrique l'épandage et le stockage en vue d'épandage des boues mentionnées à la rubrique 2.1.3.0, ni des effluents d'élevage bruts ou transformés.	
	Ne sont pas davantage soumis à cette rubrique l'épandage et le stockage en vue d'épandage de boues ou effluents issus d'activités, installations, ouvrages et travaux soumis à autorisation ou déclaration au titre de la présente nomenclature	

	ou soumis à autorisation ou enregistrement au titre de la nomenclature des installations classées annexée à l'article R. 511-9.	
2. 1. 5. 0.	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :	
	1° Supérieure ou égale à 20 ha.	(A)
	2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha.	(D)
2. 2. 1. 0.	Rejet dans les eaux douces superficielles susceptible de modifier le régime des eaux, à l'exclusion des rejets visés à la rubrique 2. 1. 5. 0 ainsi que des rejets des ouvrages visés aux rubriques 2. 1. 1. 0, la capacité totale de rejet de l'ouvrage étant supérieure à 2 000 m <sup>3</sup> / j ou à 5 % du débit moyen interannuel du cours d'eau.	(D)
2. 2. 2. 0	Rejets en mer, la capacité totale de rejet étant supérieure à 100 000 m <sup>3</sup> / j.	(D)
2. 2. 3. 0.	Rejet dans les eaux de surface, à l'exclusion des rejets réglementés au titre des autres rubriques de la présente nomenclature ou de la nomenclature des installations classées annexée à l'article R. 511-9, le flux total de pollution, le cas échéant avant traitement, étant supérieur ou égal au niveau de référence R1 pour l'un au moins des paramètres qui y figurent.	(D)
2. 3. 1. 0	Rejets d'effluents sur le sol ou dans le sous-sol, à l'exclusion des rejets visés à la rubrique 2. 1. 5. 0, des rejets des ouvrages visés aux rubriques 2. 1. 1. 0, 2. 1. 2. 0, des épandages visés aux rubriques 2. 1. 3. 0 et 2. 1. 4. 0, ainsi que des réinjections visées à la rubrique 5. 1. 1. 0.	(A)
2. 3. 2. 0.	Recharge artificielle des eaux souterraines.	(A)

### TITRE III IMPACTS SUR LE MILIEU AQUATIQUE OU SUR LA SÉCURITÉ PUBLIQUE

3. 1. 1. 0.	Installations, ouvrages, remblais et épis, dans le lit mineur d'un cours d'eau, constituant :	
	1° Un obstacle à l'écoulement des crues.	(A)
	2° Un obstacle à la continuité écologique.	
	a) Entraînant une différence de niveau supérieure ou égale à 50 cm, pour le débit moyen annuel de la ligne d'eau entre l'amont et l'aval de l'ouvrage ou de l'installation.	(A)

	b) Entraînant une différence de niveau supérieure à 20 cm mais inférieure à 50 cm pour le débit moyen annuel de la ligne d'eau entre l'amont et l'aval de l'ouvrage ou de l'installation.	(D)
	<i>Au sens de la présente rubrique, la continuité écologique des cours d'eau se définit par la libre circulation des espèces biologiques et par le bon déroulement du transport naturel des sédiments.</i>	
3. 1. 2. 0.	Installations, ouvrages, travaux ou activités conduisant à modifier le profil en long ou le profil en travers du lit mineur d'un cours d'eau, à l'exclusion de ceux visés à la rubrique 3. 1. 4. 0, ou conduisant à la dérivation d'un cours d'eau :	
	1° Sur une longueur de cours d'eau supérieure ou égale à 100 m.	(A)
	2° Sur une longueur de cours d'eau inférieure à 100 m.	(D)
	<i>Le lit mineur d'un cours d'eau est l'espace recouvert par les eaux coulant à pleins bords avant débordement.</i>	
3. 1. 3. 0.	Installations ou ouvrages ayant un impact sensible sur la luminosité nécessaire au maintien de la vie et de la circulation aquatique dans un cours d'eau sur une longueur :	
	1° Supérieure ou égale à 100 m.	(A)
	2° Supérieure ou égale à 10 m et inférieure à 100 m.	(D)
3. 1. 4. 0.	Consolidation ou protection des berges, à l'exclusion des canaux artificiels, par des techniques autres que végétales vivantes :	
	1° Sur une longueur supérieure ou égale à 200 m.	(A)
	2° Sur une longueur supérieure ou égale à 20 m mais inférieure à 200 m.	(D)
3. 1. 5. 0.	Installations, ouvrages, travaux ou activités, dans le lit mineur d'un cours d'eau, étant de nature à détruire les frayères, les zones de croissance ou les zones d'alimentation de la faune piscicole, des crustacés et des batraciens, ou dans le lit majeur d'un cours d'eau, étant de nature à détruire les frayères de brochet :	
	1° Destruction de plus de 200 m <sup>2</sup> de frayères.	(A)
	2° Dans les autres cas.	(D)
3. 2. 1. 0.	Entretien de cours d'eau ou de canaux, à l'exclusion de l'entretien visé à l'article L. 215-14 réalisé par le propriétaire riverain, du maintien et du rétablissement des caractéristiques des chenaux de navigation, des dragages visés à la rubrique 4. 1. 3. 0 et de l'entretien des ouvrages visés à la rubrique 2. 1. 5. 0, le volume des sédiments extraits étant au cours d'une année :	
	1° Supérieur à 2 000 m <sup>3</sup> .	(A)

	2° Inférieur ou égal à 2 000 m3 dont la teneur des sédiments extraits est supérieure ou égale au niveau de référence S1.	(A)
	3° Inférieur ou égal à 2 000 m3 dont la teneur des sédiments extraits est inférieure au niveau de référence S1.	(D)
	<p>Est également exclu jusqu'au 1er janvier 2014 l'entretien ayant pour objet le maintien et le rétablissement des caractéristiques des chenaux de navigation lorsque la hauteur de sédiments à enlever est inférieure à 35 cm ou lorsqu'il porte sur des zones d'atterrissement localisées entraînant un risque fort pour la navigation.</p> <p><i>L'autorisation est valable pour une durée qui ne peut être supérieure à dix ans. L'autorisation prend également en compte les éventuels sous-produits et leur devenir.</i></p>	
3. 2. 2. 0.	Installations, ouvrages, remblais dans le lit majeur d'un cours d'eau :	
	1° Surface soustraite supérieure ou égale à 10 000 m2.	(A)
	2° Surface soustraite supérieure ou égale à 400 m2 et inférieure à 10 000 m2.	(D)
	<i>Au sens de la présente rubrique, le lit majeur du cours d'eau est la zone naturellement inondable par la plus forte crue connue ou par la crue centennale si celle-ci est supérieure. La surface soustraite est la surface soustraite à l'expansion des crues du fait de l'existence de l'installation ou ouvrage, y compris la surface occupée par l'installation, l'ouvrage ou le remblai dans le lit majeur.</i>	
3. 2. 3. 0.	Plans d'eau, permanents ou non :	
	1° Dont la superficie est supérieure ou égale à 3 ha.	(A)
	2° Dont la superficie est supérieure à 0,1 ha mais inférieure à 3 ha.	(D)
	<p>Ne constituent pas des plans d'eau au sens de la présente rubrique les étendues d'eau réglementées au titre des rubriques 2.1.1.0., 2.1.5.0. et 3.2.5.0. de la présente nomenclature, ainsi que celles demeurant en lit mineur réglementées au titre de la rubrique 3.1.1.0.</p> <p>Les modalités de vidange de ces plans d'eau sont définies dans le cadre des actes délivrés au titre de la présente rubrique.</p>	

3. 2. 5. 0.	Barrage de retenue et ouvrages assimilés relevant des critères de classement prévus par l'article R. 214-112.	(A)
	Les modalités de vidange de ces ouvrages sont définies dans le cadre des actes délivrés au titre de la présente rubrique.	
3. 2. 6. 0.	Ouvrages construits ou aménagés en vue de prévenir les inondations et les submersions :	
	- système d'endiguement au sens de l'article R. 562-13.	(A)
	- aménagement hydraulique au sens de l'article R. 562-18.	(A)
3. 2. 7. 0.	Piscicultures d'eau douce mentionnées à l'article L. 431-6.	(D)
3. 3. 1. 0.	Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau étant :	
	1° Supérieure ou égale à 1 ha.	(A)
	2° Supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha.	(D)
3. 3. 2. 0.	Réalisation de réseaux de drainage permettant le drainage d'une superficie :	
	1° Supérieure ou égale à 100 ha.	(A)
	2° Supérieure à 20 ha mais inférieure à 100 ha.	(D)
3. 3. 3. 0.	Canalisations de transports d'hydrocarbures liquides ou de produits chimiques liquides de longueur supérieure à 5 kilomètres ou dont le produit du diamètre extérieur par la longueur est égal ou supérieur à 2 000 m <sup>2</sup> .	(A)
3.3.4.0.	Travaux de recherche de stockages souterrains de déchets radioactifs :	
	a) Travaux de recherche nécessitant un ou plusieurs forages de durée de vie supérieure à un an.	(A)
	b) Autres travaux de recherche.	(D)
3.3.5.0.	Travaux mentionnés ci-après ayant uniquement pour objet la restauration des fonctionnalités naturelles des milieux aquatiques, y compris les ouvrages nécessaires à la réalisation de cet objectif (D) :  1° Arasement ou dérasement d'ouvrages relevant de la présente nomenclature, notamment de son titre III, lorsque : a) Ils sont implantés dans le lit mineur des cours d'eau, sauf s'il s'agit de barrages classés en application de l'article R. 214-112 ; b) Il s'agit d'ouvrages latéraux aux cours d'eau, sauf s'ils sont intégrés à un système d'endiguement, au sens de l'article R. 562-13, destiné à la protection d'une zone exposée au risque d'inondation et de submersion marine ;	(D)

	<p>c) Il s'agit d'ouvrages ayant un impact sur l'écoulement de l'eau ou les milieux aquatiques autres que ceux mentionnés aux a et b, sauf s'ils sont intégrés à des aménagements hydrauliques, au sens de l'article R. 562-18, ayant pour vocation la diminution de l'exposition aux risques d'inondation et de submersion marine ;</p> <p>2° Autres travaux :</p> <p>a) Déplacement du lit mineur pour améliorer la fonctionnalité du cours d'eau ou rétablissement de celui-ci dans son talweg ;</p> <p>b) Restauration de zones humides ou de marais ;</p> <p>c) Mise en dérivation ou suppression d'étangs ;</p> <p>d) Revégétalisation des berges ou reprofilage améliorant leurs fonctionnalités naturelles ;</p> <p>e) Reméandrage ou restauration d'une géométrie plus fonctionnelle du lit du cours d'eau ;</p> <p>f) Reconstitution du matelas alluvial du lit mineur du cours d'eau ;</p> <p>g) Remise à ciel ouvert de cours d'eau artificiellement couverts ;</p> <p>h) Restauration de zones naturelles d'expansion des crues.</p>	
	<p>Cette rubrique est exclusive de l'application des autres rubriques de la présente nomenclature. Ne sont pas soumis à cette rubrique les travaux n'atteignant pas les seuils des autres rubriques de la présente nomenclature.</p>	

#### TITRE IV : IMPACTS SUR LE MILIEU MARIN

Au sens du présent titre, le milieu marin est constitué par :

- les eaux des ports maritimes et des accès aux ports maritimes sauf celles qui sont à l'amont du front de salinité dans les estuaires de la Seine, de la Loire et de la Gironde ;
- les eaux côtières du rivage de la mer jusqu'à la limite extérieure de la mer territoriale ;
- les eaux de transition des cours d'eau à l'aval du front de salinité ;
- les eaux de transition des canaux et étangs littoraux salés ou saumâtres.

Le front de salinité est la limite à laquelle, pour un débit du cours d'eau équivalant au débit de référence défini en préambule du présent tableau et à la pleine mer de vives eaux pour un coefficient supérieur ou égal à 110, la salinité en surface est supérieure ou égale à 1 pour 1 000.

4. 1. 1. 0.	Travaux de création d'un port maritime ou d'un chenal d'accès ou travaux de modification des spécifications théoriques d'un chenal d'accès existant.	(A)
4. 1. 2. 0.	Travaux d'aménagement portuaires et autres ouvrages réalisés en contact avec le milieu marin et ayant une incidence directe sur ce milieu :	
	1° D'un montant supérieur ou égal à 1 900 000 euros.	(A)
	2° D'un montant supérieur ou égal à 160 000 euros mais inférieur à 1 900 000 euros.	(D)
4. 1. 3. 0.	Dragage et/ ou rejet y afférent en milieu marin :	
	1° Dont la teneur des sédiments extraits est supérieure ou égale au niveau de référence N2 pour l'un au moins des éléments qui y figurent.	(A)
	2° Dont la teneur des sédiments extraits est comprise entre les niveaux de référence N1 et N2 pour l'un des éléments qui y figurent :	
	a) Et, sur la façade métropolitaine Atlantique-Manche-mer du Nord et lorsque le rejet est situé à 1 kilomètre ou plus d'une zone conchylicole ou de cultures marines :	
	I.- Dont le volume maximal in situ dragué au cours de douze mois consécutifs est supérieur ou égal à 50 000 m <sup>3</sup> ;	(A)
	II.- Dont le volume maximal in situ dragué au cours de douze mois consécutifs est inférieur à 50 000 m <sup>3</sup> .	(D)
	b) Et, sur les autres façades ou lorsque le rejet est situé à moins de 1 km d'une zone conchylicole ou de cultures marines :	
	I.- Dont le volume maximal in situ dragué au cours de douze mois consécutifs est supérieur ou égal à 5 000 m <sup>3</sup> ;	(A)
	II.- Dont le volume maximal in situ dragué au cours de douze mois consécutifs est inférieur à 5 000 m <sup>3</sup> .	(D)
	3° Dont la teneur des sédiments extraits est inférieure ou égale au niveau de référence N1 pour l'ensemble des éléments qui y figurent :	
	a) Et dont le volume in situ dragué au cours de douze mois consécutifs est supérieur ou égal à 500 000 m <sup>3</sup> .	(A)
	b) Et dont le volume in situ dragué au cours de douze mois consécutifs est supérieur ou égal à 5 000 m <sup>3</sup> sur la façade Atlantique-Manche-mer du Nord et à 500 m <sup>3</sup> ailleurs ou lorsque le rejet est situé à moins de 1 km d'une zone conchylicole ou de cultures marines, mais inférieur à 500 000 m <sup>3</sup> .	(D)
	L'autorisation est valable pour une durée qui ne peut être supérieure à dix ans. L'autorisation prend également en compte les éventuels sous-produits et leur devenir.  Les rejets afférents aux dragages donnant lieu à des opérations d'immersions et dont les paramètres sont	

	inférieurs aux seuils d'autorisation sont soumis à déclaration.	

**TITRE V : RÉGIMES D'AUTORISATION VALANT AUTORISATION  
AU TITRE DES ARTICLES L. 214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE  
L'ENVIRONNEMENT**

Les règles de procédure prévues par la section 3 du chapitre unique du titre VIII du livre Ier et les articles R. 214-6 à R. 214-56 ne sont pas applicables aux installations, ouvrages, travaux et activités figurant dans ces rubriques, lesquels sont régis par des dispositions particulières.

5. 1. 1. 0.	Réinjection dans une même nappe des eaux prélevées pour la géothermie, l'exhaure des mines et carrières ou lors des travaux de génie civil, la capacité totale de réinjection étant :	
	1° Supérieure ou égale à 80 m <sup>3</sup> / h.	(A)
	2° Supérieure à 8 m <sup>3</sup> / h, mais inférieure à 80 m <sup>3</sup> / h.	(D)
5. 1. 2. 0.	Travaux de recherche et d'exploitation de gîtes géothermiques.	(A)
5. 1. 3. 0.	Travaux de recherche, de création, d'essais, d'aménagement ou d'exploitation des stockages souterrains soumis aux dispositions du décret n° 20 06-649 du 2 juin 2006 :	
	a) Travaux de création et d'aménagement de cavités visées au 4° de l'article 3.	(A)
	b) Travaux de forage de puits visés au 5° de l'article 3.	(A)
	c) Essais visés au 6° de l'article 3.	(A)
	d) Mise en exploitation d'un stockage souterrain visée au 7° de l'article 3.	(A)
	e) Travaux de forage de recherche de cavité ou de formations souterraines visées au 2° de l'article 4.	(D)
	f) Travaux de forage de puits de contrôle visés au 3° de l'article 4.	(D)
	g) Essais visés au 4° de l'article 4.	(D)
5. 1. 4. 0	Travaux d'exploitation de mines :	
	a) Travaux d'exploitation de mines effectués dans le cadre de l'autorisation d'exploitation mentionnée à l'article 21 du Code minier.	(D)
	b) Autres travaux d'exploitation.	(A)
5. 1. 5. 0.	Travaux d'exploitation des stockages souterrains de déchets radioactifs :	(A)
5. 1. 6. 0.	Travaux de recherches des mines :	

	a) Travaux de recherche visés au 2° de l'article 3 du décret n° 2006-649 du 2 juin 2006.	(A)
	b) Autres travaux de recherche visés au même décret.	(D)
5. 1. 7. 0.	Travaux de prospection, de recherche et d'exploitation de substances minérales ou fossiles non visées à l'article 2 du Code minier et contenues dans les fonds marins du domaine public.	(A)
5. 2. 1. 0.	(Rubrique supprimée).	
5. 2. 2. 0.	Concessions hydrauliques régies par le livre V du Code de l'énergie.	(A)
5. 2. 3. 0.	Les travaux décidés par la commission d'aménagement foncier comprenant des travaux tels que l'arrachage des haies, l'arasement des talus, le comblement des fossés, la protection des sols, l'écoulement des eaux nuisibles, les retenues et la distribution des eaux utiles, la rectification, la régularisation et le curage des cours d'eau non domaniaux.	(A)

## **MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DU COMPROMIS**

### **DELAI ET CONDITIONS DE REALISATION**

Les présentes seront régularisées par les parties aux termes d'un acte de vente à recevoir par Maître Olivier DUCHAN notaire soussigné, choisi d'un commun accord par les parties.

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

### **Cet acte devra être régularisé au plus tard le 13 décembre 2024.**

Pour le cas où le notaire chargé de cette régularisation n'aurait pas, à cette date, reçu toutes les pièces administratives nécessaires à la passation de l'acte de vente (notamment si les divers droits de préemption n'étaient pas à cette date entièrement purgés) ni reçu le ou les éventuels dossiers de prêts, la durée du présent compromis serait prorogée de quinze jours après la réception par ce dernier de la dernière des pièces nécessaires à la passation de l'acte.

Cette date n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ à partir duquel l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter par le biais d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire. Si dans les quinze jours de cette mise en demeure, la situation n'est pas régularisée, il sera fait application des règles suivantes :

### **Défaut de réalisation résultant de l'acquéreur**

Si le défaut de réalisation incombe à l'ACQUEREUR, le VENDEUR fera son affaire personnelle de toute demande en versement de dommages et intérêts, et la

présente convention sera définitivement caduque, sans autre formalité.

#### **Défaut de réalisation résultant du vendeur**

Si le défaut de réalisation incombe au VENDEUR, l'ACQUEREUR pourra poursuivre la réalisation de la vente et réclamer tous dommages et intérêts auxquels il pourrait avoir droit. Il est ici précisé que le VENDEUR ne pourra pas invoquer les dispositions de l'article 1590 du Code civil.

#### **DEPOT DE GARANTIE**

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, l'ACQUEREUR s'engage à verser à la comptabilité de l'office notarial de LIMOUX (11300), 48, promenade du Tivoli, sur son compte CDC, dans les 15 jours des présentes, la somme non productive d'intérêts de CINQ MILLE EUROS (5 000,00 €), à titre de dépôt de garantie. Le notaire susnommé, chargé de la régularisation de la présente vente, conservera cette somme pour le compte de l'ACQUEREUR, sans qu'elle puisse être considérée comme une clause pénale ou comme un moyen de dédit stipulé en faveur de l'une ou de l'autre partie, au sens de l'article 1590 du Code civil.

#### **CONDITION RESOLUTOIRE**

Observation étant ici faite que les présentes sont conclues sous la condition résolutoire de la remise de ladite somme à la date ci-dessus convenue. A défaut de versement dans le délai fixé, la présente convention sera considérée comme nulle et non avenue et les parties déliées de tout engagement réciproque, si bon semble au VENDEUR.

#### **Sort du versement :**

I. - Cette somme viendra en déduction du prix et des frais de l'acte dus par l'ACQUEREUR, lors de l'établissement de l'acte authentique, s'il a lieu, ou sera restituée à l'ACQUEREUR si au jour fixé pour cet établissement, l'une quelconque des conditions suspensives prévues n'était pas réalisée.

II. - En cas de réalisation des conditions suspensives ci-dessus, même après la date fixée pour l'établissement de l'acte authentique, si pour une raison quelconque l'ACQUEREUR ne pouvait pas ou ne voulait pas passer cet acte et/ou payer le prix et les frais, le VENDEUR pourra :

- soit tenir le présent accord pour nul et non avenue quinze jours après une sommation de passer l'acte authentique, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte de commissaire de justice ; dans ce cas, les parties seront alors déliées de tous engagements résultant des présentes conventions, et le dépôt de garantie ci-dessus versé sera acquis définitivement au VENDEUR ;

- soit poursuivre l'ACQUEREUR en constatation judiciaire de la vente, la somme versée à titre de garantie venant en déduction du prix de vente.

III. - Si le VENDEUR se refusait à passer l'acte dans les délais impartis malgré sommation à lui faite, l'ACQUEREUR pourrait l'y contraindre par voie judiciaire, mais il devra faire connaître ses intentions et engager à cet effet la procédure dans les trois mois à peine de forclusion.

#### **CLAUSE PENALE**

Si l'une des parties ne veut ou ne peut réitérer le présent acte par acte authentique, bien que les conditions suspensives soient réalisées, elle sera redevable

envers l'autre, d'une indemnité d'ores et déjà fixée à titre de clause pénale à la somme de NEUF MILLE CINQ CENTS EUROS (9 500,00 €).

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

Observation étant ici faite qu'aux termes du second alinéa de l'article 1231-5 du Code civil ci-après littéralement rapportés : « *Le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la peine qui a été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire.* »

### **OBLIGATIONS DE GARDE ET D'ENTRETIEN DU VENDEUR**

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR, le BIEN objet du présent acte demeurera sous la garde et possession du VENDEUR dans l'état où l'ACQUEREUR l'a visité.

Il est expressément convenu entre les parties que le VENDEUR laissera l'ACQUEREUR visiter les lieux juste avant la signature de l'acte authentique de vente pour s'assurer du respect de l'engagement qui précède, si ce dernier le désire.

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

### **DECES-DISSOLUTION**

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

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

En cas de décès de l'ACQUEREUR, ou de l'un d'entre eux s'ils sont plusieurs, l'ensemble des parties sera désengagé de plein droit du présent contrat, et le dépôt de garantie sera restitué à l'ACQUEREUR ou à ses ayants droit, si les intéressés n'ont pas manifesté auprès du notaire soussigné l'intention de maintenir à leur profit le bénéfice de la présente convention, dans les trente jours du décès.

### **RETRACTATION DE L'ACQUEREUR**

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

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

Les parties mandatent expressément Maître Olivier DUCHAN à l'effet d'effectuer cette notification.

En cas de rétractation dans ce délai, les présentes seront caduques et ne pourront recevoir aucune exécution, même partielle, et le dépositaire des fonds versés

par l'ACQUEREUR devra les lui restituer dans un délai de vingt et un jours (21) à compter du lendemain de la date de rétractation.

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

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

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

### **Retranscription de l'article L. 271-1 CCH**

Pour parfaire l'information des parties, l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation est ci-après littéralement retranscrit :

*« Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.*

*Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.*

*Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.*

*Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.*

*Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de dix jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de dix jours.*

*Les actes mentionnés au présent article indiquent, de manière lisible et compréhensible, les informations relatives aux conditions et aux modalités d'exercice du droit de rétractation ou de réflexion.*

*Tout manquement à l'obligation d'information mentionnée à l'avant-dernier alinéa est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour une personne morale. Cette amende est prononcée dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre V du code de la consommation. »*

### **Notification par lettre recommandée électronique**

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

Monsieur : [britsch\\_olivier@hotmail.fr](mailto:britsch_olivier@hotmail.fr)

Madame : [graffan.osteo@gmail.com](mailto:graffan.osteo@gmail.com)

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

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

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

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

L'ACQUEREUR déclare avoir obtenu ce jour, de la part du notaire soussigné, les identifiants afin d'ouvrir les courriers recommandés électroniques.

### **FRAIS**

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

A titre de provision sur frais, l'ACQUEREUR verse ce jour en la comptabilité du notaire soussigné, une somme de QUATRE CENTS EUROS (400,00 €).

En cas de non-régularisation de l'acte authentique de vente pour quelque cause que ce soit, cette somme sera acquise au notaire soussigné, tant pour les frais des présentes que pour les débours occasionnés et les formalités préalables engagées lors de la demande de pièces.

En cas de régularisation de l'acte authentique de vente pour quelque cause que ce soit, cette somme constituera un acompte sur les frais de l'acte authentique dont le montant est indiqué aux présentes à titre prévisionnel, déduction faite des frais afférents aux présentes.

## **RENONCIATION A LA REVISION DU CONTRAT POUR IMPREVISION**

Les parties reconnaissent être informées des dispositions de l'article 1195 du Code civil qui dispose :

*« Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.*

*En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe. »*

Les parties souhaitant expressément que le présent contrat ne puisse être remis en cause quel que soit le ou les évènements qui pourrai(en)t intervenir et rendre son exécution excessivement onéreuse, déclarent expressément en assumer le risque et en conséquence, dans une telle circonstance, renoncer au bénéfice des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

## **MEDIATION**

Les parties sont informées qu'en cas de litige pouvant résulter soit du contenu du présent acte soit même de sa validité, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur.

## **DECLARATIONS DES PARTIES**

Le VENDEUR déclare :

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

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

## **DEVOIR D'INFORMATION**

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

*« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.*

*« Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.*

*« Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.*

*« Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.*

*« Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.*

*« Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »*

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

### **DEVOIR DE CONFIDENTIALITE**

Il résulte de l'article 1112-2 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

*« Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun. »*

A ce titre, les parties conviennent que les informations obtenues à l'occasion des négociations du présent contrat doivent rester confidentielles à l'exception de celles nécessaires à son exécution.

### **EQUILIBRE DU CONTRAT**

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

### **PACTE DE PREFERENCE - ACTION INTERROGATOIRE**

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

### **ELECTION DE DOMICILE**

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

### **DISPOSITIONS FINALES**

#### **ENREGISTREMENT**

Le présent acte sera soumis au droit d'enregistrement sur état de 125 €.

L'ACQUEREUR dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais.

Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable.

En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire. En outre, les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété

à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

### **CONNAISSANCE DES ANNEXES**

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

La signature électronique du notaire soussigné en fin d'acte, vaut également pour les annexes, comme faisant partie intégrante de la minute.

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

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, ...),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Si les parties estiment, après avoir contacté l'office notarial, que leurs droits ne

sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

**AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

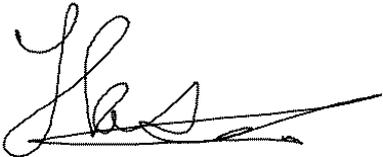
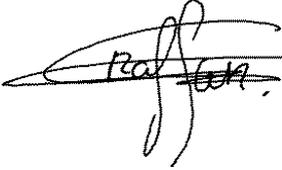
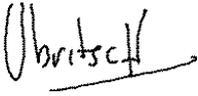
**DONT ACTE**

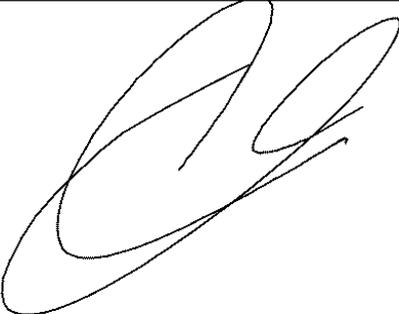
Sans renvoi.

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

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

## Recueil de signatures par Maître Olivier DUCHAN

<p>M. Garsett Ivan Arthur LAROSSE A signé A l'office Le 24 septembre 2024</p>	
<p>Mme Fabienne Elisabeth HUYGEN A signé A l'office Le 24 septembre 2024</p>	
<p>Mme Ophélie Marie Sophie GRAFFAN A signé A l'office Le 24 septembre 2024</p>	
<p>M. Olivier BRITSCH A signé A l'office Le 24 septembre 2024</p>	

<p>et le notaire Me DUCHAN OLIVIER A signé A l'office L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE LE VINGT-QUATRE SEPTEMBRE</p>	
--	--