

Entre les soussignés, il a été établi le présent acte comportant VENTE CONDITIONNELLE du bien ci-après désigné.

Dans un but de simplification, au cours des présentes, certains termes auront une acception spéciale :

- 'LE VENDEUR' désignera le ou les vendeurs qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux.
- 'L'ACQUEREUR' désignera le ou les acquéreurs, qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux.
- 'LE BIEN' désignera le ou les biens et droits immobiliers objet de la présente vente.

VENDEUR

Monsieur Anthony Albert Edward MILFORD, retraité, et Madame Edna NEWTON, retraitée, son épouse demeurant ensemble à LAHITTE TOUPIERE (Hautes-Pyrénées) 82 rue des Pyrénées.

Nés

Monsieur Anthony MILFORD à RYDE le 22 mai 1940.

Madame Edna NEWTON à ROYAUME-UNI le 11 janvier 1941.

Les époux mariés à le .

Ce régime non modifié.

Monsieur Anthony MILFORD de nationalité Britannique .

Madame Edna NEWTON de nationalité Britannique .

Ayant la qualité de 'Résidents' au sens de la réglementation fiscale.

ACQUÉREUR

Monsieur Sidney Stephen PERKINS, retraité, et Madame Hazel WILSON, retraitée, son épouse demeurant ensemble à HONCHURCH (Essex) RM 11 1NX (ROYAUME-UNI) 64 Harrow Drive.

Nés

Monsieur Sidney PERKINS à LONDRE (ROYAUME-UNI) le 2 mai 1950.

Madame Hazel WILSON à ROYAUME-UNI le 26 novembre 1950.

Les époux mariés à le 25 août 1971.

Ce régime non modifié.

Monsieur Sidney PERKINS de nationalité Britannique Titulaire d'une carte .

Madame Hazel WILSON de nationalité Britannique Titulaire d'une carte .

Ayant la qualité de 'Non-résidents' au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE – REPRESENTATION

Monsieur Anthony MILFORD et Madame Edna MILFORD sont ici présents.

Monsieur Sidney PERKINS et Madame Hazel PERKINS sont ici représentés par en vertu d'une procuration sous signature privée en date à du demeurée ci-annexée.

PROJET D'ACTE

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

CESSION DE CONTRAT

La présente convention étant consentie par le VENDEUR en considération de la personne de l'ACQUEREUR, celui-ci n'aura pas la possibilité d'en céder le bénéfice à une tierce personne.

VENTE CONDITIONNELLE

LE VENDEUR vend, en s'obligeant et sous toutes les garanties ordinaires de fait et de droits, mais sous les conditions suspensives ci-après stipulées, à L'ACQUEREUR qui accepte, LE BIEN ci-après désigné.

DESIGNATION

Sur la commune de LAHITTE TOUPIERE (Hautes-Pyrénées) 82 route des Pyrénées .

Une maison d'habitation comprenant un premier étage sur rez-de-chaussée composée au rez de chaussée un séjour, une cuisine, un bureau et une entrée; Au premier étage trois chambres une salle d'eau et une salle de bains ; Le tout avec dépendances non attenantes , piscine et terrain attenant. Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
C	269	ESCAUBETS	Pré		19	64
C	270	ESCAUBETS	Jardin Sol		11	80
C	271	82 rue des Pyrénées	Sol		04	30
C	272	ESCAUBETS	Sol		03	50
Contenance totale					39	24

Tel que cet immeuble 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 et tel qu'il figure sur le plan demeuré ci-annexé.

EFFET RELATIF

ACQUISITION suivant acte reçu par Me notaire à LE dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de TARBES

DESTINATION

LE BIEN acquis est destiné par L'ACQUEREUR à un usage d'habitation.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le transfert de propriété n'aura lieu qu'à compter du jour de la réitération par acte authentique.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, le VENDEUR s'obligeant à rendre pour cette date le BIEN libre de toute occupation, et à le débarrasser pour cette date de tous encombrants s'il y a lieu.

NATURE ET QUOTITE**NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS VENDUS**

LE BIEN objet des présentes appartient à :

Monsieur Anthony MILFORD à concurrence de la moitié en pleine propriété, Madame Edna MILFORD à concurrence de la moitié en pleine propriété.

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS ACQUIS

LE BIEN objet des présentes est acquis par Monsieur Sidney PERKINS à concurrence de la moitié en pleine propriété, Madame Hazel PERKINS à concurrence de la moitié en pleine propriété.

PRIX - PAIEMENT DU PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de DEUX CENT VINGT MILLE EUROS (220.000,00 €).

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

COUT GLOBAL DE L'OPERATION

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

Rappel du prix..... DEUX CENT VINGT MILLE EUROS (220.000,00 €)

Auquel il y a lieu d'ajouter :

- Les frais de l'acte de vente d'environ 17.000,00 €

Total égal à 237.000,00 €

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé que les frais ci-dessus indiqués, le sont à titre prévisionnel et sous réserve qu'avant l'acte réitératif des présentes, les droits de mutation à titre onéreux n'aient pas augmenté.

PLAN DE FINANCEMENT

L'ACQUEREUR déclare avoir l'intention de financer cette somme au moyen de ses deniers personnels ou assimilés.

FISCALITE

RÉGIME 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 ans.

En conséquence, la présente mutation, si elle se réalise, n'entrera pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

L'ACQUEREUR déclare ne prendre aucun engagement particulier.

En conséquence, la présente mutation sera soumise à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts, qui sera due par L'ACQUEREUR.

INFORMATION DU VENDEUR SUR LA TAXATION DES PLUS-VALUES

LE VENDEUR reconnaît que son attention a été attirée sur les dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts concernant l'imposition des plus-values résultant des ventes immobilières ou assimilées.

Le vendeur déclare que l'immeuble vendu constitue sa résidence principale est donc exonéré de plus values.

CONDITIONS SUSPENSIVES

RENONCIATION À LA CONDITION SUSPENSIVE LIÉE À L'OBTENTION D'UN CRÉDIT

L'ACQUEREUR déclare ne pas vouloir recourir à un prêt régi par les dispositions des articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation pour financer la vente objet des présentes, et reconnaît avoir été informé que, s'il devait néanmoins recourir à un prêt, il ne pourrait plus se prévaloir du défaut d'obtention de ce prêt pour demander l'annulation de la vente et le remboursement des sommes versées ou de différer l'exécution du présent contrat.

Aussi, L'ACQUEREUR a-t-il porté ci-après la mention manuscrite prescrite par l'article L.313-42 du Code de la consommation.

«Je reconnais être informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrais me prévaloir des dispositions des articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation.»

AUTRES CONDITIONS SUSPENSIVES

Urbanisme

La présente convention est soumise à la condition suspensive que le certificat ou la note de renseignements d'urbanisme ne révèle pas l'existence d'une servitude susceptible de rendre LE BIEN impropre à la destination que L'ACQUEREUR envisage de lui donner.

DROITS DE PRÉEMPTION OU DE PRÉFÉRENCE

La présente convention est soumise à la condition suspensive de la purge de tout droit de préemption ou de préférence éventuels.

A cet effet tous pouvoirs sont donnés au notaire chargé de la vente en vue de procéder à toutes notifications.

DROITS RÉELS - HYPOTHÈQUES

Le présent avant contrat est consenti également sous la condition que l'état hypothécaire afférent à ce BIEN :

- ne révèle pas l'existence d'inscription pour un montant supérieur au prix de vente ou d'une publication de commandement de saisie.
- ne révèle pas l'existence d'autres droits réels que ceux éventuellement ci-dessus énoncés faisant obstacle à la libre disposition du BIEN ou susceptible d'en diminuer sensiblement la valeur.

SORT DE L'AVANT-CONTRAT

EN CAS DE NON-REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

En cas de non-réalisation de l'une des conditions suspensives prévue dans l'intérêt de L'ACQUEREUR, ce dernier, pourra renoncer à s'en prévaloir.

Le présent avant-contrat ne sera alors pas considéré comme anéanti.

Cette renonciation ne pourra entraîner une prorogation du délai dans lequel devra être réalisé l'acte authentique de vente.

DEPOT DE GARANTIE

MONTANT

A titre de dépôt de garantie, L'ACQUEREUR s'oblige à verser la somme de VINGT DEUX MILLE EUROS (22.000,00 €), au plus tard dans les quinze jours des présentes à peine de nullité des présentes, à la demande du vendeur, sans

indemnité de part ni d'autre ; ce versement sera nécessairement effectué par virement bancaire à la comptabilité de Maître Laurent TRILHA, Notaire) MASSEUBE.

CONVENTION ENTRE LES PARTIES

Il est convenu ce qui suit entre les parties :

- si la vente se réalise, cette somme viendra en compte sur le prix de la vente.
- si une ou plusieurs des conditions suspensives ne se réalisaient pas dans les délais impartis, cette somme devra être restituée purement et simplement à l'ACQUEREUR. A charge pour ce dernier d'apporter la preuve que cette non réalisation ne provient pas de son fait, de sa faute ou de sa négligence ;

- si toutes les conditions suspensives sont réalisées et si l'acte authentique de vente ne peut être dressé par la faute, le fait ou la négligence de l'ACQUEREUR dans le délai fixé, cette somme sera acquise définitivement au VENDEUR au titre de dommages et intérêts sans préjudice pour ce dernier de poursuivre la réalisation de la vente par acte authentique, et éventuellement l'obtention de tous dommages et intérêts supplémentaires.

Le dépôt de garantie s'imputera le cas échéant sur le montant de l'éventuelle clause pénale ci-après.

L'ACQUEREUR donne mandat irrévocable au notaire de verser ce dépôt de garantie au VENDEUR dans l'hypothèse ci-dessus énoncée. Cette clause s'appliquera de plein droit passé un délai de quinze jours après une mise en demeure d'exécuter restée infructueuse adressée au domicile de l'ACQUEREUR sous forme de lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extra judiciaire.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE DE PLEIN DROIT

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

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

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

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

OBLIGATIONS INCOMBANT AU VENDEUR JUSQU'AU JOUR DE L'ENTREE EN JOUISSANCE

A compter des présentes et jusqu'au jour de l'entrée en jouissance, LE BIEN vendu restera sous la garde et la possession du VENDEUR.

Ce dernier s'obligeant à gérer LE BIEN vendu raisonnablement. En conséquence, il s'interdit d'aliéner même partiellement ce BIEN, de l'hypothéquer, de le grever de charges réelles et perpétuelles, de consentir des droits personnels sur LE BIEN et plus généralement de faire des actes susceptibles d'en changer la destination, l'usage ou la nature ou susceptible d'en déprécier la valeur.

De même, LE VENDEUR s'interdit de démonter tous les éléments ayant la qualification d'immeuble par destination, notamment et sans que cette liste soit exhaustive et dans l'hypothèse où ces biens ci-après désignés existent :

- les glaces scellées dans les murs ;
- les cheminées et leurs inserts ;
- les radiateurs ;

- la robinetterie, les sanitaires (lavabo, baignoire, wc) ;
- les revêtements de sol, douilles électriques ;
- ainsi que les portes et leurs poignées.

De plus, LE VENDEUR s'engage jusqu'au jour de l'entrée en jouissance :

- à n'apporter aucune modification dans LE BIEN vendu par rapport à son état actuel ;
- et à maintenir LE BIEN assuré jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente aura lieu sous les charges et conditions suivantes :

ETAT DU BIEN

L'ACQUEREUR devra prendre LE BIEN dans l'état dans lequel il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'il l'a vu et visité, sans recours contre LE VENDEUR pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état de la ou des constructions, du sol ou du sous-sol, vices mêmes cachés, erreur dans la désignation, le cadastre ou la contenance cadastrale, toute différence, excédât-elle un vingtième devant faire son profit ou sa perte, et plus généralement pour quelque cause que ce soit, LE VENDEUR s'interdit d'apporter, à compter de ce jour, des modifications matérielles ou juridiques au BIEN vendu.

SERVITUDES

L'ACQUEREUR devra supporter les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever ce 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 qui déclare qu'il n'existe à sa connaissance aucune servitude sur ce BIEN à l'exception de celle pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, des titres de propriété, de l'urbanisme et qu'il n'en a créée aucune.

En cas de réalisation de la vente, L'ACQUEREUR se trouvera subrogé dans les droits et obligations du VENDEUR pouvant résulter de ces servitudes.

CONTRAT D'ASSURANCE

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de toutes polices d'assurances souscrites par LE VENDEUR.

ABONNEMENTS

L'ACQUEREUR fait son affaire personnelle à compter du jour de l'entrée en jouissance de tous abonnements existants et déclare avoir reçu du VENDEUR toutes informations sur le contrat de distribution d'électricité.

Le VENDEUR s'interdit de changer de fournisseur jusqu'à la signature de l'acte de vente.

IMPÔTS ET TAXES

L'ACQUEREUR devra acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales auxquelles ce BIEN pourra être assujéti.

En ce qui concerne la taxe foncière de l'année courante, il est convenu qu'il sera procédé entre les parties, le jour de la vente par acte authentique, au décompte jour pour jour de leur quote-part respective en tenant compte de la date d'entrée en jouissance, sur la base du dernier avis d'imposition.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU

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.

RENSEIGNEMENTS HYPOTHÉCAIRES

LE VENDEUR s'oblige à céder LE BIEN libre de toute inscription, transcription, publication, privilège ou mention de nature à empêcher le transfert de son droit de propriété.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L.271-4. I du Code de la construction et de l'habitation, le VENDEUR a fourni à L'ACQUEREUR, qui le reconnaît, un diagnostic technique comprenant les documents relatés ci-après.

Ces documents ont été établis par un technicien répondant aux critères de compétence prévus par la loi, ainsi qu'il résulte de l'attestation, dont une copie est ci-annexée.

Les parties conviennent que le prix de la présente vente a été fixé en prenant en considération les conclusions de ce diagnostic technique.

Le notaire rappelle que le défaut de production d'un diagnostic obligatoire, ne permet pas au VENDEUR de s'exonérer de la garantie des vices cachés.

Le dossier de diagnostic technique a été établi par CABINET BARRERE 8 bisd Avenue Lasbordes 64 420 SOUMOULOU le 11 JUIN 2016 ET RENOUVELLE LE 02 novembre 2020 et comprend :

- le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du Code de la santé publique mentionnant l'**ABSENCE** d plomb
- l'état mentionnant **LA PRESENCE** de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du Code de la santé publique ;
- l'état relatif à l'**absence** de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du Code de la construction et de l'habitation ;
- l'état des risques et pollutions prévu au I de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement ; sismicité Modérée et retrait gonflement des argiles aléas moyen
- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

Consommation énergétique E.....238

Gaz à Effet de Serre E.....37

- l'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation ; Présence d'une ou plusieurs anomalies.

-L'installation de gaz ne comporte aucune anomalie.

ASSAINISSEMENT

Le VENDEUR déclare :

- que l'immeuble est équipé d'un assainissement de type individuel et entre dans le champ de l'article L.1331-11-1 du Code de la santé publique.

- qu'un contrôle de l'installation a été effectué depuis le 16 NOVEMBRE 2020 soit depuis moins de trois ans, ainsi qu'il résulte du rapport demeuré aux présentes après mention.

Il résulte de ce diagnostic :

Légende :	
	Fosse Toutes Eaux
	Fosse septique
	Préfiltre
	Bac à Graisses
	Regard de visite/contrôle
	Ventilation Primaire et Secondaire
	SdB = Salle de Bain C = Cuisine Mxl = Machine à Laver EM = Eaux Ménagères EV = Eaux Vannes CEP = Captage Eau Potable PR = Pompe de relevage EP = Eaux pluviales

COMMENTAIRES :
<p>L'installation d'assainissement non collectif ne possède pas de bac à graisses afin de prétraiter l'ensemble des eaux ménagères (les eaux usées doivent être prétraitées pour permettre leur décantation et leur liquéfaction), et ne possède pas non plus de filière de traitement afin de traiter l'ensemble de ces eaux. L'installation d'assainissement est donc dépourvue d'un prétraitement et d'un traitement réglementaire pour les eaux ménagères et d'un traitement pour les eaux vannes. A la sortie d'un dispositif de prétraitement (fosse septique, fosse toutes eaux ou bac à graisses), l'effluent n'est pas épuré. Il est encore chargé en polluants organiques et en germes pathogènes. Le rejet est donc source de pollution et peut présenter des risques de salubrité publique. Une partie des effluents rejetés s'infiltré dans le sol via un puisard avec un drain qui évacue (à localiser) le trop plein vers le bois, et les eaux ménagères issues de la machine à laver sont rejetées directement sur la parcelle.</p>
<p>Pour toutes informations complémentaires le SPANC du Val d'Adour se tient à votre disposition.</p>
<p><i>Ce contrôle, attestant du fonctionnement de votre installation, est un contrôle périodique qui sera réalisé dans une moyenne de 10 ans</i></p>
<p>Fait à Vic-Bigorre, le 17/11/2020 Le technicien, Yann BERTRAND</p> 
<p>Le Président, Frédéric RE</p> 

SPANC du Val d'Adour
80 bis avenue Claude Chalin 65 500 VIC EN BIGORRE
Tel : 05 62 96 72 80 Mail : spanc@va-environnement.fr

INFORMATION DE L'ACQUÉREUR EN CAS D'ANOMALIE

L'ACQUEREUR déclare ici avoir pris connaissance des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés, et il déclare avoir été informé par le notaire rédacteur des présentes, préalablement à la signature des présentes, notamment :

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

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

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

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.

Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.

Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."

OBLIGATION D'INSTALLATION DE DÉTECTEURS DE FUMÉE DANS TOUS LES LIEUX D'HABITATION

Le notaire rédacteur rappelle que, depuis le 8 mars 2015, tout propriétaire d'un local d'habitation a l'obligation d'installer des détecteurs de fumée normalisés.

Le vendeur déclare **qu'il y a un** détecteur de fumée normalisée dans l'immeuble objet des présentes, que cette installation sera faite par l'acquéreur et à sa charge.

INFORMATION RELATIVE À LA CONSTRUCTION, AUX AMÉNAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

CONSTRUCTION

LE VENDEUR déclare :

- que la construction du BIEN objet des présentes a été achevée depuis plus de dix ans ;
- qu'il n'a réalisé depuis son acquisition ou au cours des dix années qui précèdent, aucun travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L.241-1 et L.242-1 du Code des assurances.

En conséquence, il n'est pas soumis aux obligations résultant des dispositions du Code des assurances relatives à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

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

CONTRAT D'AFFICHAGE

LE VENDEUR déclare qu'il n'a consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre LE BIEN objet des présentes.

INFORMATION SUR LES PISCINES

Les parties reconnaissent avoir été averties par le notaire rédacteur des présentes des dispositions des articles L.128-1 à L.128-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Les propriétaires de piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant le 1er janvier 2004 doivent avoir équipé au 1er janvier 2006 leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, visant à prévenir les risques de noyade.

Ce dispositif de sécurité est constitué par une barrière de protection, une couverture, un abri ou une alarme répondant à des exigences de sécurité strictement définies (article R.128-2 du Code de la construction et de l'habitation).

En cas de location saisonnière de l'habitation, ce dispositif de sécurité est exigé depuis le 1er mai 2004.

Le non respect de ces dispositions est puni d'une amende de 45 000 Euros conformément à l'article L.152-12 de la construction et de l'habitation ; les personnes morales pourront être déclarées responsable pénalement. (article L 152-12 du Code de la construction et de l'habitation).

Le VENDEUR déclare :

- qu'il existe une piscine enterrée sur le bien présentement vendu.
- qu'elle est à ce jour équipée d'un dispositif de sécurité normalisé type couverture de sécurité .
- vouloir faire son affaire personnelle de l'application éventuelle d'une sanction.

L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

DEVOIR D'INFORMATION

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

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

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

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

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

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

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

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

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. »

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU CONTRAT

Si pendant la validité des présentes, LE BIEN était l'objet d'un sinistre rendant ce dernier impropre à sa destination, L'ACQUEREUR aurait alors la possibilité :

- soit de renoncer purement et simplement à la réalisation authentique des présentes et il se fera alors restituer toutes les sommes éventuellement avancées par lui ;
- soit de poursuivre la réalisation des présentes en se faisant verser toutes les indemnités éventuellement versées par la ou les compagnies d'assurances. LE VENDEUR entendant que dans cette hypothèse L'ACQUEREUR soit purement et simplement subrogé dans tous ses droits à l'égard des compagnies d'assurances.

SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

D'un commun accord entre les parties, l'acte authentique de vente réitérant les présentes sera reçu par Maître Laurent TRILHA, notaire à MASSEUBE (Gers).

Cet acte interviendra au plus tard le

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 pourra poursuivre la réalisation de la vente et fera son affaire personnelle de la demande de dommages et intérêts.

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 invoquer les dispositions de l'article 1590 du Code civil.

CLAUSE PÉNALE :

Au cas où l'une quelconque des parties après avoir été mis en demeure ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas aux obligations alors exigibles, alors elle devra verser à l'autre partie une somme égale à DIX POUR CENT (10%) du prix de vente qui sera prélevée à due concurrence sur le montant du dépôt de garantie. Le surplus éventuel sera versé par la partie défaillante sans délai.

DECES

En cas de décès de l'une ou l'autre des parties :

- les héritiers du VENDEUR seront tenus d'exécuter la présente convention,
- les héritiers de L'ACQUEREUR auront la faculté :
 - . soit de poursuivre la réalisation de la vente,
 - . soit de se libérer totalement des engagements résultant des présentes sans indemnité, et l'éventuel dépôt de garantie sera purement et simplement restitué à L'ACQUEREUR ou ses ayants droit.

COMMISSION D'AGENCE

Le VENDEUR reconnaît devoir à titre d'honoraires de négociation à ABAFIM 16 AVENUE DE LA MARNE 65 000 TARBES, la somme de VINGT DEUX MILLE EUROS (22.000,00 €) toutes taxes comprises.

FRAIS

L'ACQUEREUR paiera les frais du présent acte et ceux qui en seront sa suite ou sa conséquence.

A titre de provision sur frais, l'ACQUEREUR versera dans les dix jours par la comptabilité du notaire rédacteur des présentes, une somme de ZERO EURO

En cas de pluralité de L'ACQUEREUR, ils se donnent mutuellement mandat pour retirer la lettre recommandée qui va leur être adressée en suite des présentes. En cas de non réitération des présentes par acte authentique, cette somme sera restituée à l'ACQUEREUR déduction faite des débours occasionnés et du coût des formalités préalables déjà engagé lors de la demande de pièces.

Si toutes les conditions suspensives sont levées et que, pour une raison quelconque, l'une des parties ne voulait plus réitérer la vente, il serait dû au notaire la somme de QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (450,00 €) par la partie défaillante.

. Les Frais des présentes étant de 150 € HT soit 180 € TTC en application de l'article 444 de l'arrêté du 28 :10 :2016 relatif aux tarifs des notaires, en vertu d'une lettre de mission .

ENREGISTREMENT

A la demande des parties, la présente convention ne sera pas enregistrée.

DECLARATIONS GENERALES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et elles déclarent :

- que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes ;
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;
- qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'elles ne font pas en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'une quelconque mesure de protection légale, ni l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement.

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 ;

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

PACTE DE PREFERENCE – ACTION DECLARATOIRE

LE VENDEUR déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence.

Si malgré cette déclaration, il est révélé l'existence d'un pacte de préférence, le notaire rédacteur des présentes informe les parties qu'en vertu de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016, un tiers et notamment L'ACQUEREUR pourra demander au bénéficiaire du pacte de préférence, de confirmer l'existence de ce pacte et s'il entend s'en prévaloir.

Cette demande doit être effectuée par écrit et le tiers doit fixer un délai raisonnable au bénéficiaire du pacte pour répondre à sa demande. Cet écrit doit en outre mentionner qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire ne pourra plus solliciter du juge sa substitution dans le contrat conclu avec le tiers ou agir en nullité.

Le tout ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1123 alinéas 3 et 4 du Code civil.

FACULTE DE 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 notification du présent acte.

Les parties mandatent expressément Maître Laurent TRILHA 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 à compter du lendemain de la date de rétractation.

La notification s'effectuera de façon électronique à l'adresse :

Pour Monsieur Sidney PERKINS : sidperkins@btinternet.com

Pour Madame Hazel PERKINS : hazel1950@gmail.com

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.

La rétractation devra être adressée dans les formes prévues par l'article L.271-1 alinéa 2 du Code de la construction et de l'habitation à Maître Laurent TRILHA.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

DISJONCTION DE PIECES JOINTES

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

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.

TELLES SONT LES CONVENTIONS DES PARTIES

Fait en un seul original qui, du consentement de toutes les parties demeurera en la garde et possession de Maître Laurent TRILHA, notaire rédacteur des présentes.

Fait à Masseube

Le

Le présent acte comprend :

- Pages :
- Renvoi(s) :
- Blanc(s) Barré(s) :
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) :
- Chiffre(s) nul(s) :
- Mot(s) nul(s) :