

ENTRE LES SOUSSIGNES, respectivement dénommés le "VENDEUR" et "L'ACQUEREUR", dont l'état civil est établi ci-dessous (étant ici précisé qu'il y aura solidarité entre les personnes, ayant un intérêt commun, comprises sous chacun de ces vocables).

ETAT CIVIL DU VENDEUR

Monsieur Valériy **KRENOV**, businessman, et Madame Sofya, Victorovna **GORYUNOVA**, demeurant à 249037 OBNINSK KALUGA - RUSSIE (RUSSIE), Appartement 122, 83 Avenue Lénine et Monsieur actuellement en THAILANDE, CHOMBURI 430/46 SOI 4 ARUE NOTAI

Né à TURKESTAN (RUSSIE), le 24 mai 1963.

Née à ++++ le ++++ Tous deux de nationalité Russe. Mariés ++++

Déclarant bien comprendre le français et titulaire du passeport numéro 755818119. Non présent mais représenté par Madame Virginie LANNES clerk de notaire en l'Office Notarial de GARLIN, agissant aux présentes, en vertu d'une procuration annexée en date du ++++.

EMAIL : geomantiya2005@gmail.com

TEL : +66626759426

ETAT CIVIL DE L'ACQUEREUR

Madame Sandrine, Marie-Jeanne **MAURIN**, infirmière, divorcée de Monsieur Stéphane PEREZ, demeurant à FONTVIEILLE (13990), 72 Cours Hyacinthe Bellon. N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.

Née à ARLES (13200), le 10 janvier 1972. De nationalité Française.

Divorcée suivant jugement rendu par le tribunal de grande instance de BASSE TERRE (97100) en mai 2011.

Ici présente.

FACULTE DE SUBSTITUTION

L'ACQUEREUR aura la faculté de se substituer toute personne physique ou morale de son choix, à la condition expresse que cette substitution n'entraîne aucune modification au présent acte sous quelque forme que ce soit.

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, généralement appelés ci-après l'IMMEUBLE, sans aucune exception ni réserve.

DESIGNATION

Commune de PUYDARRIEUX (65220)

Un terrain à bâtir situé Betbeze

Cadastré :

Section	N°	Lieudit ou voie	Contenance		
			ha	a	ca
B	0179	BETBEZE	0	28	20
B	0180	BETBEZE	0	16	90
TOTAL			0	45	10

Un plan cadastral est annexé.

VIABILISATION

L'ACQUEREUR reconnaît expressément être parfaitement au courant que le terrain est viabilisable (réseaux en bordure du chemin) mais non encore viabilisé.

Le VENDEUR n'envisageant pas de réaliser lui-même la viabilisation du terrain, l'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle à ses frais exclusifs, de tous branchements sur les réseaux publics nécessaires.

ASSAINISSEMENT

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe pas de réseau public d'assainissement.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la mise en place d'une installation d'assainissement privé conforme aux normes en vigueur.

BORNAGE

L'ACQUEREUR déclare vouloir destiner le terrain ci-dessus désigné à la construction d'un immeuble à usage d'habitation. Afin de satisfaire aux dispositions de l'article L. 115-4 du Code de l'urbanisme, le VENDEUR déclare

-que ledit terrain a fait l'objet d'un bornage établi par +++, géomètre expert à +++.

Un exemplaire du plan de bornage est ci-annexé.

DROIT DE PROPRIETE - EFFET RELATIF

Acquisition aux termes de l'acte de Me DHERS notaire à CASTELNAU MAGNOAC (65230) en 2008/2009.

Le "VENDEUR" s'engage à justifier de la propriété régulière du bien vendu et à fournir à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique.

PROPRIETE - JOUISSANCE

En cas de réalisation de toutes les conditions suspensives ci-après, L'ACQUEREUR aura la propriété du bien vendu à compter du jour de la régularisation du présent acte par acte authentique. L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, L'IMMEUBLE devant alors être libre de toute location ou occupation.

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'ACQUEREUR déclare que l'IMMEUBLE objet des présentes :

- est actuellement destiné à usage de terrain à bâtir.
- vouloir le destiner à usage de construction de maison d'habitation.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente est faite sous les charges et conditions que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

1-) ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION - CONTENANCE

L'IMMEUBLE est vendu dans son état actuel, sans garantie de la contenance indiquée, la différence avec celle réelle, même supérieure à un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR.

Le VENDEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol ou le sous-sol.

Pour le cas où le VENDEUR serait un professionnel de l'immobilier, la clause d'exonération des vices cachés ne pourra pas s'appliquer. Il devra en outre garantir à l'acquéreur la contenance indiquée à un vingtième près ainsi qu'il est prévu à l'article 1619 du Code civil.

2-) SERVITUDES

Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu.

DECLARATION DU VENDEUR

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'IMMEUBLE vendu, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou des règles d'urbanisme.

3-) IMPOTS

Il acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE peut et

pourra être assujetti, étant précisé à ce sujet que la taxe foncière se répartira prorata temporis entre VENDEUR et ACQUEREUR.

DECES

En cas de décès du VENDEUR (ou de l'un d'eux), la présente vente sera réalisée par ses héritiers ou ayants droit.

En cas de décès de l'ACQUEREUR (ou de l'un d'eux), ses héritiers ou ayants droit auront la faculté :

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

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de

**VINGT-HUIT MILLE EUROS
(28000,00 EUR.)
frais d'agence inclus.**

Ce prix sera payable comptant par la comptabilité du ou des notaires le jour de la réitération des présentes par acte authentique, obligatoirement **par virement** bancaire (article L.112-6-1 du Code monétaire et financier), au profit du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente.

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

NEGOCIATION IMMOBILIERE

Les parties reconnaissent expressément que la présente vente a été négociée par l'intermédiaire de l'agence **ABAFIM, représentée par Anne Strohl**, suivant mandat suivi d'un avenant, qui lui a été donné par le **VENDEUR**, le 11 novembre 2020, portant le numéro AF 23268. Conformément au mandat visé ci-dessus, **le VENDEUR s'oblige à verser** à ladite agence, la somme de **CINQ MILLE EUROS (5.000,00) T.V.A. incluse**, en rémunération des frais et démarches effectués pour son compte. Cette somme ne sera exigible qu'au jour de la signature du contrat de vente définitif par acte authentique entre les parties comparantes, après la réalisation de toutes les conditions suspensives stipulées au présent avant-contrat et en l'absence de toute faculté de dédit.

Le prix net vendeur sera donc de 23.000 €.

PLAN DE FINANCEMENT

Pour ordre il est rappelé les modalités de l'opération résultant de la réalisation du présent acte :

COUT DE L'OPERATION EN CAS DE REALISATION

- Prix de vente : 28.000,00 €
- Frais prévisionnels (sauf à parfaire ou à diminuer notamment en fonction des tarifs et droits en vigueur à ce jour):
Acquisition, soit : 3.500,00 €
Montant total de l'opération 31.500,00 €

FINANCEMENT

L'acquéreur déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la présente opération au moyen de ses deniers personnels.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le VENDEUR reconnaît avoir été informé des dispositions légales relatives aux plus-values immobilières des particuliers et notamment :

ABSENCE DE PLUS VALUE
NECESSITE D'UN REPRESENTANT ACCREDITE.

TAXE FORFAITAIRE

Le VENDEUR reconnaît :
- qu'il lui a été donné lecture du contenu de l'article 1529 du Code général des impôts qui a institué une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement.
Pas de plus-value.
En conséquence, aucune déclaration relative à la taxe forfaitaire sur les cessions de terrains rendus constructibles ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement de l'acte lors de sa réitération conformément au IV de l'article 1529 du Code général des impôts.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAINS NUS RENDUS CONSTRUCTIBLES

Le VENDEUR reconnaît avoir été informé des dispositions de l'article 1605 NONIES du Code général des impôts qui a institué une taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles après le 13 janvier 2010.
Pas de plus-value.
En conséquence, aucune déclaration relative à la taxe sur les cessions de terrains nus rendus constructibles ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement de l'acte lors de sa réitération conformément à l'article 1605 du Code général des impôts.

ABSENCE DE DEMANDE DE PRET PAR L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR déclare que le prix de l'acquisition résultant du présent acte sera financé sans recours direct ou indirect à un emprunt.

En conséquence, conformément aux dispositions de l'article L.313-42 du Code de la consommation, L'ACQUEREUR a, à l'instant, apposé la mention manuscrite prescrite.

(Mention à écrire par l'ACQUEREUR: Je soussigné ++++ reconnais avoir été informé que si, contrairement à mes déclarations faites dans l'acte, je recours à un prêt, je ne pourrai pas me prévaloir des articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation).

CONDITIONS SUSPENSIVES

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

URBANISME

Que le certificat ou la note de renseignements d'urbanisme et le certificat d'alignement et de voirie ne révèlent l'existence (par rapport à la situation actuelle ou aux déclarations du VENDEUR) d'aucune servitude susceptible de modifier notablement la configuration des lieux ou le proche environnement de l'IMMEUBLE, de le déprécier gravement ou de le rendre impropre à la destination que l'ACQUEREUR envisage de lui donner.

Un certificat d'urbanisme a été demandé sur l'opération objet des présentes. Ce certificat a été délivré conformément à l'article L 410-1 du Code de l'urbanisme.

Une copie du certificat d'urbanisme est ci-annexée.

- CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

La demande de permis de construire devra être conforme aux dispositions conventionnelles, légales et réglementaires applicables et porter sur la réalisation de l'opération suivante :

DESCRIPTIF DE L'OPERATION

Cinq unités d'habitation dont le domicile personnel, pour environ 200 mètres carrés habitables.

DELAI

L'ACQUEREUR s'oblige à déposer la demande de permis de construire dans un délai de trois mois à compter de ce jour.

Il devra en justifier au VENDEUR par la production d'une copie certifiée conforme du récépissé délivré par la commune.

Au cas où il ne respecterait pas son engagement et ce, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception qui lui aura été adressée par le VENDEUR, ce dernier sera délié de tout engagement quelconque sans indemnités de part ni d'autre.

REALISATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE

La condition relative au permis de construire s'entend d'un permis de construire exprès. En conséquence, cette condition sera réputée réalisée par l'obtention ou la délivrance de l'arrêté valant permis de construire, purgé de tout recours.

RECOURS

En cas de recours d'un tiers contre le permis de construire, soit recours en annulation, soit recours en suspension, les parties conviennent ce qui suit :

L'ACQUEREUR sera tenu d'informer le VENDEUR de tout recours en lui produisant, une copie certifiée conforme des pièces y afférentes dans les huit jours de leur réception, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

Au cas où l'ACQUEREUR ne respecterait pas son obligation d'information, le VENDEUR sera délié de tout engagement quelconque sans indemnités de part ni d'autre.

L'acquéreur pourra renoncer à cette condition.

PREEMPTION

Que tous organismes ou collectivités publics ou privés et toutes personnes physiques et morales titulaires d'un droit de préemption et/ou de préférence renoncent à exercer ce droit.

- **DROIT DE PREEMPTION URBAIN ?**

- **NOTIFICATION SAFER**

Si le bénéficiaire d'un droit de préemption et/ou de préférence déclarait exercer son droit aux prix et conditions fixés au présent acte, VENDEUR et ACQUEREUR reconnaissent que le présent acte serait caduc, sans indemnité de part et d'autre.

Si le bénéficiaire d'un de ces droits de préemption décidait de faire valoir son droit, soit en discutant le prix ou les conditions de la vente, soit en exerçant son droit de préemption partiel, en application des textes ou conventions les régissant, les présentes deviendront caduques et les soussignés seront déliés, sans indemnité de part et d'autre, de leurs engagements réciproques. Dans ce cas, le VENDEUR aura alors le choix soit de retirer l'immeuble de la vente soit de prendre les accords que bon lui semblera avec le titulaire du droit de préemption,

sans que l'ACQUEREUR puisse discuter la décision prise par le VENDEUR, ni inquiéter celui-ci à ce sujet.

SERVITUDES - HYPOTHEQUES

Que l'examen des titres et de l'état hypothécaire qui sera demandé ne révèle pas :

- L'existence de servitude conventionnelle ou légale à l'exception de celle qui aurait pu être déclarée au présent acte,
- L'existence d'hypothèques ou autres sûretés que le prix de la vente ne permettrait pas de rembourser intégralement en principal, intérêts et accessoires.

ACTION EN REDUCTION OU REVENDICATION

- Que l'origine de propriété soit trentenaire et ne révèle aucune cause susceptible d'entraîner l'éviction de l'ACQUEREUR

CASIER JUDICIAIRE

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention via l'Association pour le développement du service notarial (ADSN) d'une réponse négative sur le bulletin n° 2 (B2) extrait du casier judiciaire, conformément aux dispositions de l'article L 551-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Ce bulletin ne doit pas révéler de condamnation définitive à la peine d'interdiction d'achat sous peine de nullité des présentes aux seuls torts de l'acquéreur.

Dans le cas d'une réponse positive, l'acte de vente réitérant les présentes peut toutefois être signé si l'acquéreur atteste, dans l'acte de vente lui-même, que le bien est destiné à son occupation personnelle. Dans ce cas, l'acte de vente et l'attestation seront notifiés à l'administration fiscale par le notaire instrumentaire de l'acte.

Consultation du B.O.D.A.C.C.

Sera consulté le Bulletin Officiel Des Annonces Civiles et Commerciales afin de vérifier qu'il ne ressorte aucune procédure collective.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

L'IMMEUBLE objet des présentes est situé dans :

- une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques miniers,
- dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat,
- dans un secteur d'information sur les sols,
- dans une « zone à potentiel radon » définie par voie réglementaire.

En conséquence, un état des risques datant de moins de six mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Cet état accompagné des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation de l'IMMEUBLE objet des présentes au regard des risques encourus, est ci-annexé.

Il en résulte :

Concernant les risques naturels

- Que l'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels. Néanmoins il existe un risque de mouvement de terrain, glissement, retrait, gonflement des argiles et cavités souterraines naturelles.

Concernant les risques miniers

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

Concernant les risques technologiques

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

Concernant les risques sismiques

L'immeuble est situé dans une commune soumise à risque sismique, classée en ZONE 3 MODEREE conformément aux dispositions de l'article R. 563-4 du Code de l'environnement.

Concernant le radon

L'immeuble est situé dans une zone définie par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français, comme à potentiel radon, classée en CATEGORIE 1, conformément aux dispositions de l'article R.1333-29 du Code de la santé publique.

Le notaire soussigné attire l'attention de l'acquéreur sur la nécessité pour ce dernier de se renseigner à l'occasion de la délivrance de son permis de construire

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- la base des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) ;
- la base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL) ;
- la base de données GEORISQUES ;
- la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Une copie des résultats de ces consultations est ci-annexée.

ETUDE GEOTECHNIQUE

Que le VENDEUR fournisse, si nécessaire, au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente, le dossier à procurer à l'acquéreur conformément aux dispositions de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement.

Aléa moyen du risque argileux étude OBLIGATOIRE pour le compromis puis la vente.

Le VENDEUR déclare que l'IMMEUBLE est situé dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, à savoir une zone à exposition retrait-gonflement des argiles. Conformément aux articles L.112-21 et R. 112-6 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur a fait établir une étude géotechnique préalable en date du 19 octobre 2020, ci-annexée.

La teneur de cette étude géotechnique a été communiquée à l'ACQUEREUR qui le reconnaît.

Le notaire l'a également informé du son caractère accessoire au titre de propriété, par l'obligation de la faire suivre lors de toutes les mutations successives de l'IMMEUBLE, et ce pendant les 30 ans constituant sa durée de validité en l'absence de remaniement du sol ainsi que l'article R. 112-8 du Code de la construction et de l'habitation le précise.

Il reconnaît également avoir été informé par le notaire des dispositions relatives à l'étude géotechnique de conception prévue aux articles L. 112-22 et L. 112-23 du même code.

REGULARISATION

Le présent acte sera régularisé par acte authentique reçu par Maître DEYRIES-PEYRE, choisi d'un commun accord par les parties.

La signature de cet acte ne pourra avoir lieu, que si le notaire susnommé est détenteur du montant du prix de vente ou d'une partie du prix de vente, ainsi que des frais d'acquisition et de prise de garantie éventuelle.

Cet acte devra être régularisé au plus tard le ++++.

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, sans pouvoir excéder le ++++.

VERSEMENT PAR L'ACQUEREUR - DEPOT DE GARANTIE

A l'appui de son engagement, L'ACQUEREUR virera sous huitaine entre les mains de Maître Christine DEYRIES-PEYRE, notaire à GARLIN, une somme non productive d'intérêts de **DEUX MILLE HUIT CENT EUROS (2.800,00 €)** à titre de dépôt de garantie. Cette somme sera conservée par le notaire susnommé qui la détiendra 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.

I. - Cette somme viendra en déduction du prix et des frais de l'acte dus par L'ACQUEREUR, lors de l'établissement de l'acte authentique, s'il a lieu, ou sera

restituée à L'ACQUEREUR si au jour fixé pour cet établissement, l'une quelconque des conditions suspensives prévues n'était pas réalisée.

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

- soit tenir le présent accord pour nul et non avenu quinze jours après une sommation de passer l'acte authentique, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier ; 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, à titre d'indemnité d'immobilisation.

- 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 10% du prix de vente, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

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 :

"Néanmoins, le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la pénalité ainsi convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire."

INTERDICTIONS AU VENDEUR

Pendant le temps qui précédera l'acte authentique de réalisation du présent acte, le VENDEUR s'interdit:

- toute aliénation totale ou partielle de l'immeuble vendu, ainsi que de l'hypothéquer ou de le grever d'une charge réelle quelconque;

- de faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques susceptibles d'affecter la nature, la consistance ou l'aspect des biens immobiliers dont il s'agit.

En cas de manquement à cette interdiction, L'ACQUEREUR aura le droit, si bon lui semble, de renoncer à l'acquisition.

RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE

Les soussignés reconnaissent avoir été avertis par le notaire susnommé de l'intérêt qu'ils ont à faire publier le présent accord au service de la publicité foncière afin de le rendre opposable aux tiers. Ils déclarent, cependant, renoncer expressément à cette formalité et déchargent le notaire de toutes responsabilités à cet égard.

AVERTISSEMENT SUR LE CARACTERE SOUS SEING PRIVE DU PRESENT ACTE

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

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

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

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

DECLARATIONS

1/- Concernant l'état civil et la capacité des parties

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent confirmer les énonciations figurant en tête du présent acte relatives à leur état civil, leur statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité et leur résidence.

Ils ajoutent ce qui suit :

- Ils sont de nationalité française ;
- Ils se considèrent comme résidents au sens de la réglementation française des changes actuellement en vigueur ;
- Ils ne sont pas placés sous l'un des régimes de protection des majeurs ;
- Ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.
- Ils ne sont pas en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil,
- Ils ne font pas et ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un dispositif de traitement du surendettement des particuliers.

DEVOIR D'INFORMATION - ARTICLE 1112-1 DU CODE CIVIL

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, 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.

2/- Concernant l'IMMEUBLE

Le VENDEUR déclare sous sa responsabilité, concernant l'IMMEUBLE objet des présentes :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation,
- qu'il est libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits de l'ACQUEREUR.
- Qu'il ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux.
- Qu'il n'a pas fait de sa part, l'objet de travaux modifiant son aspect extérieur ;
- Que sa destination n'a pas été modifiée en contravention des dispositions légales.
- Que sa consistance n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés.
- Qu'il a été construit et achevé dans sa totalité depuis plus de dix ans, ainsi qu'il résulte des titres de propriété.
- Qu'à sa connaissance aucune construction ou rénovation ni qu'aucune réalisation d'éléments constitutifs d'ouvrage ou équipement indissociable de cet ouvrage n'ont été réalisées sur cet immeuble depuis moins de dix ans, le tout au sens des articles 1792 et suivants du Code civil.

Il déclare en outre, 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.

FRAIS

L'ACQUEREUR supportera tous les frais, droits et honoraires de l'acte authentique de réalisation et de ses suites.

PROVISION SUR FRAIS

A cet effet l'ACQUEREUR verse la somme de **TROIS CENTS EUROS (300€)** à valoir sur les frais, droits et émoluments de l'acte notarié.

Etant ici précisé que pour le cas où la vente ne se réaliserait pas, cette somme resterait acquise au notaire soussigné en rémunération du travail effectué au titre de la présente promesse.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution du présent acte, les parties font élection de domicile en l'étude de Maître Christine DEYRIES-PEYRE, notaire à GARLIN chargé de recevoir l'acte authentique.

Fait en un seul exemplaire original sur 15 pages. Conformément aux dispositions du 1er alinéa de l'article 1375 du Code civil, les parties sont convenues de remettre à Me DEYRIES-PEYRE, constitué tiers dépositaire, l'unique exemplaire du présent acte.

A GARLIN

Le

Pour Monsieur et Madame KRENOV,
Madame LANNES ès-qualités

Madame MAURIN