

COMPROMIS DE VENTE

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

Madame Inna, Aleksandrovna **DUDKINA**, assistante administrative, demeurant 6A Rue Théodore de WACQUANT, L-3899 FOETZ Grand Duché du LUXEMBOURG et Monsieur Jeoffroy, Dominique, Pascal **CUNE**, +++, son époux, demeurant ensemble à TARBES (65000), 66 Avenue du Maréchal Joffre.

Nés savoir :

- Madame à KOUIBYCHEV (RUSSIE), le 28 décembre 1981.
- Monsieur à REMIREMONT (88200), le 16 décembre 1980.

Monsieur de nationalité Française.

Madame de nationalité Russe et Luxembourgeoise

Mariés sous le régime légal de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de TARBES (65000), le 21 mars 2009 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

Madame déclarant bien comprendre le français et titulaire de la carte d'identité numéro 2H6JHMW4X délivrée jusqu'au 8 juin 2030 par le GRAND DUCHE DE Luxembourg.

Email : dudkinna@yandex.ru

Non présents mais représentés par Madame Virginie LANNES clerc de notaire en l'Office Notarial de GARLIN, agissant aux présentes, en vertu de deux procurations annexées en date du ++++ et du ++++.

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.

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.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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 d'ALLIER (65360)

Une parcelle agricole, boisée constituant la partie ouest de la parcelle située Bayar, d'une superficie de 36a.70ca,

Dépendant de la parcelle Cadastree :

Section	N°	Lieudit ou voie	Contenance		
			ha	a	ca
B	0056	BAYAR	0	65	40

Ladite parcelle B 56 constituant un bien non délimité dont les propriétaires ont pour numéro SIREN U05269071 domiciliés à BARBAZAN-DEBAT 65900.

Un plan cadastral demeure ci-annexé.

ACCES

L'ACQUEREUR fait son affaire personnelle de l'accès à l'IMMEUBLE objet des présentes.

SERVITUDES

Le VENDEUR n'a créé ni laisser acquérir aucune servitude sur l'IMMEUBLE. A sa connaissance, il n'en existe aucune.

EFFET RELATIF

Le VENDEUR est propriétaire des biens objets des présentes en vertu de : d'un acte reçu par Maître Jean-Marc NAVARRET alors notaire à LALOUBERE (65310) le 8 septembre 2009.

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 des présentes par acte authentique.

Il en aura la jouissance également le même jour par la prise de possession réelle, l'immeuble étant libre de toute location et occupation ainsi que le VENDEUR le déclare.

DROITS A PRODUIRE

Le VENDEUR déclare :

Qu'il n'existe aucun droit à produire attachés à la présente vente.

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Le terrain objet des présentes est destiné par l'ACQUEREUR à : agrément.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La présente convention de vente est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit, en pareille matière et notamment :

L'ACQUEREUR prendra l'IMMEUBLE dans l'état ou il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans recours contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit (mauvais état du sol ou du sous-sol, vices même cachés, erreur dans la désignation...).

L'ACQUEREUR paiera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales auxquelles cet IMMEUBLE pourra être assujetti.

PRIX DE VENTE

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de :

TROIS MILLE EUROS

(3.000,00 €)

frais d'agence inclus.

Ce prix sera payable comptant le jour de la réitération des présentes en acte authentique, à recevoir par Maître Christine DEYRIES-PEYRE notaire à GARLIN, choisi par les parties.

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 10 décembre 2021, portant le numéro AF 23268, suivi d'un avenant numéro 24430 du – avril

2021. Conformément au mandat visé ci-dessus, le **VENDEUR s'oblige à verser** à ladite agence, la somme de **MILLE EUROS (1.000,00) 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 2.000 €.

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 : 3.000,00 €
- Frais prévisionnels (sauf à parfaire ou à diminuer notamment en fonction des tarifs et droits en vigueur à ce jour) :

- a) Acquisition, soit : 800,00 €
- b) Prêt, indiqué ici pour mémoire.

Montant total de l'opération 3.800,00 €

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 :

PRIX INTFERIEUR A 15000 €

CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente convention est consentie sous les conditions suspensives ordinaires et de droit concernant ce type de bien et notamment :

L'acquéreur achète à condition que la parcelle vendue soit bornée.

DROIT DE PREFERENCE DES VOISINS

Propriétaire de B 44 :

- Monsieur Vincent SEMPASTOUS, 3 Cami CASTERIU, 65360 BERNAC-DEBAT

Propriétaire de B 45

- Madame Annie CAZAUX, Résidence CHARLEMAGNE, 17 Rue des Violettes, 64160 BILLERE

- Monsieur Claude CAZAUX, 2 Chemin des Bois, 65360 ALLIER
- Monsieur Fernand DABAT, par SCP CCT, 7 place Jean JAURES, 65000 TARBES
- Madame Pascale DABAT épouse MONTES, 20 Rue Clément ADER, 65310 LALOUBERE

Propriétaire de B 48

Monsieur et Madame HUBERDEAU, 42 Rue du Pic du Midi, 65360 ALLIER,

Propriétaire de B 55

Madame Pascale DABAT épouse MONTES, 20 Rue Clément ADER, 65310 LALOUBERE.

DROIT DE PREFERENCE DE LA COMMUNE

DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER.

- Obtention de documents d'urbanisme ne faisant apparaitre aucune servitude ou autre information empêchant une utilisation normale du bien vendu,
- Survie de l'acquéreur,
- Justification d'une origine de propriété trentenaire,
- Obtention d'un état hypothécaire précisant que l'IMMEUBLE vendu est libre de toute inscription ou sureté quelconque empêchant une libre disposition du bien vendu.

DEPOT DE GARANTIE

A titre de dépôt de garantie, L'ACQUEREUR s'oblige à verser la somme de 500 € au plus tard sous huitaine à peine de nullité des présentes sans indemnité de part ni d'autre ; ce versement sera nécessairement effectué par virement bancaire à la comptabilité du notaire de GARLIN selon RIB.

Relevé d'Identité Bancaire			
Domiciliation : cdc pau			
Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000145288w	73
Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN) FR04 4003 1000 0100 0014 5288 w73			
Identifiant internationale de la banque (BIC) CDCG FR PP XXX			

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 celui-ci de poursuivre la réalisation de la vente par acte authentique, et éventuellement l'obtention de tous dommages et intérêts supplémentaires. L'ACQUEREUR donne mandat au notaire de verser ce dépôt de garantie au VENDEUR dans l'hypothèse ci-dessus énoncée. Le notaire rappelle aux parties que la révocation du mandat pouvant intervenir à tout moment conformément à l'article 2004 du Code civil, de manière expresse ou tacite, il conviendra de confirmer celui-ci le cas échéant. Il est ici précisé qu'une révocation non fondée sur un juste motif pourra entraîner une demande d'indemnisation.

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.

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 4 MOYENNE 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.

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 ++++.

FRAIS

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

Il verse ce jour la somme de **300 €** à titre d'acompte sur les frais d'acquisition, au moyen d'un chèque libellé à l'ordre de Maître Christine DEYRIES-PEYRE.

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.

POUVOIRS

Les parties donnent pouvoir à Maître Christine DEYRIES-PEYRE, Notaire, associé de la Société Civile Professionnelle "Christine DEYRIES-PEYRE et Anne-Christine SANTRAILLE, Notaires associés", titulaire d'un Office Notarial à GARLIN (64330), soussigné, de réunir les pièces nécessaires à la rédaction de l'acte de vente, et notamment de purger tout droit de préemption et d'établir l'acte de vente.

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

Parfaitement informés du devoir d'information résultant de l'article 1112-1 du Code civil 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.

FAIT A GARLIN

LE

Pour Monsieur et Madame CUNE, Madame Virginie LANNES ès-qualités.

Madame MAURIN