

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 Mark Alan JEREMY, technicien en électroménager, demeurant à RINGWOOD BH24 3DY (ROYAUME-UNI) Forest Lodge, Hightown Road, divorcé, en seconde noces de Madame Anita NIGHTINGALE non remarié depuis .

Né à ANDOVER (ROYAUME-UNI) le 17 juin 1962.

De nationalité Britannique .

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

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

Assisté aux présentes par Madame Diane CORBETT, choisie par les parties pour traduire les présentes en langue Anglaise

Madame Susan Elaine SIMPSON, aide à domicile, demeurant à ROYAUME-UNI 67 Summerdown Walk Trowbridge, Wiltshire BA14 0LE, célibataire.

Née à LEICESTER (ROYAUME-UNI) le 10 décembre 1959.

De nationalité Britannique .

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

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

Assisté aux présentes par Madame Diane CORBETT, choisie par les parties pour traduire les présentes en langue Anglaise

**ACQUÉREUR**

Madame Astrid Bernadette Jeanne GYR, Chef d'entreprise, demeurant à HYERES (Var) 24 rue Eugénie Lou Baye 5, célibataire.

Née à REIMS (Marne) le 9 mars 1970.

De nationalité française.

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

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

**PRESENCE – REPRESENTATION**

Monsieur Mark JEREMY est ici représenté par \_\_\_\_\_ en vertu d'une procuration sous signature privée en date à \_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_ demeurée ci-annexée.

Madame Susan SIMPSON est ici représentée par \_\_\_\_\_ en vertu d'une procuration sous signature privée en date à \_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_ demeurée ci-annexée.

Madame Astrid GYR est ici représentée 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 SENAC (Hautes-Pyrénées) 9 Route de Mansan .

une ancienne ferme comprenant un séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc, chaufferie, réserve et dépendances attenantes avec terrain et piscine. Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
ZC	13	9 Route de Mansan	Lande Sol	3	61	98

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 Patrick BERGERET notaire associé à RABASTENS DE BIGORRE LE 10 NOVEMBRE 2016 dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de TARBES 1<sup>ER</sup> le vol 2016 p N°

**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 Mark JEREMY à concurrence de la moitié en pleine propriété.

- appartient à :

Madame Susan SIMPSON à concurrence de la moitié en pleine propriété.

**NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS ACQUIS**

LE BIEN objet des présentes est acquis par Madame Astrid GYR à concurrence de la totalité en pleine propriété.

**PRIX - PAIEMENT DU PRIX**

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de CENT CINQUANTE MILLE EUROS ( 150.000,00 € ).

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

**Répartition du prix entre les vendeurs**

De convention entre les vendeurs ledit prix sera répartie

Pour Monsieur Mark JEREMY à concurrence de 75%.

Pour Madame Susan SIMPSON à concurrence de 25%.

**COUT GLOBAL DE L'OPERATION**

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

Rappel du prix ..... CENT CINQUANTE MILLE EUROS ( 150.000,00 € )

Auquel il y a lieu d'ajouter :

- Les frais de l'acte de vente d'environ ..... 12.200,00 €

Total égal à ..... 162.200,00 €

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 assujéti 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 la présente vente ne donne pas lieu au paiement d'une plus values immobilière le prix de vente étant inférieur au prix d'achat.**

Le notaire 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. **ENREGISTREMENT**

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

### 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.

##### **VENTE PAR L'ACQUÉREUR D'UN BIEN LUI APPARTENANT**

Les présentes sont soumises à la condition suspensive que L'ACQUEREUR régularise l'acte authentique de vente d'un bien sis à HYERES R2SIDENCE Le Lou Baye 24 rue Eugénie .lui appartenant.

Pour ce faire, L'ACQUEREUR déclare :

- qu'il a régularisé en date du 16 OCTOBRE 2020 un avant-contrat sous diverses charges et conditions ;
- que le prix de vente s'élève à DEUX CENT DIX MILLE EUROS ( 210.000,00 € ) payable comptant.
- que la date de régularisation de l'acte authentique de vente de ce bien est fixée le 18 décembre 2020.

Cette vente étant nécessaire à L'ACQUEREUR afin de réaliser son apport personnel, il est expressément convenu entre les parties que dans l'hypothèse où la vente du bien appartenant à L'ACQUEREUR ne se réaliserait pas avant la date prévue pour la réalisation de l'acte authentique de vente alors le présent contrat sera considéré comme nul et non avenue par la seule volonté du VENDEUR sans indemnité de part ni d'autre et toutes les sommes versées par L'ACQUEREUR lui seront remboursées.

Il est observé que la défaillance à la présente condition sera constatée par Maître Nathalie TANGUY Notaire à HYERES .

### **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 CINQ MILLE EUROS ( 5.000,00 € ), au plus tard dans les dix jours des présentes à peine de nullité des présentes sans indemnité de part ni d'autre ; ce versement sera nécessairement effectué par virement bancaire à la comptabilité de Maître Laurent TRILHA Notaire à 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 le CABINET SUD DIAGNOSTIC BATIMENT 24 Route de Tarbes 65360 VIELLE ADOUR le 18 AOUT 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 **la présence de plomb au-delà du seuil en vigueur** .
- l'état mentionnant **la présence 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 ; Zone sismique 03.
- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation ;  

Consommation énergétique E .....	267.
Gaz à effet de serre F.....	62.
- 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'état de l'installation intérieure de GAZ du Code de la construction et de l'habitation ; L'installation comporte une ou plusieurs anomalies de type A1 ET A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais .

#### **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 le 23 juin 2020 soit depuis moins de trois ans, ainsi qu'il résulte du rapport demeuré aux présentes après mention.

#### **INFORMATION DE L'ACQUÉREUR EN CAS D'ANOMALIE**

L'ACQUÉREUR 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 n'y a pas de 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 et que des travaux ont été effectués depuis moins de dix ans, savoir : Installation d'une micro station pour l'assainissement achevée le 10 juillet 2017.

**TRAVAUX**

Le BIEN objet des présentes ayant fait l'objet de travaux depuis moins de dix ans, il est soumis aux dispositions des articles 1792 et suivants du Code civil relatives aux diverses garanties et responsabilités attachées à cette construction.

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 de fabrique 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."

Elles consistent en :

- La garantie décennale souscrite par le maître de l'ouvrage et les participants à l'acte de construire et dont la mise en jeu nécessite la preuve d'un défaut de construction.
- L'assurance dommages-ouvrages souscrite par le maître de l'ouvrage pour fournir les fonds nécessaires à la réparation des dommages à la construction, en dehors de toute recherche de responsabilité.

En conséquence L'ACQUEREUR sera subrogé dans les droits du VENDEUR, lors de la régularisation authentique du présent acte.

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.

Les dispositions du Code des assurances sont ci-après littéralement retranscrites :

**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. »*

Aucune des entreprises ou personnes ci-dessus n'a fourni de garantie décennale pour les travaux réalisés.

Seules les factures des différents travaux ont été remises par LE VENDEUR, et sont ci-annexées. - 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-ouvrages, 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 LE 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.

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.

#### **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). Avec la participation de Maître TANGUY notaire associé à Hyères

### **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, la somme de QUINZE MILLE EUROS ( 15.000,00 € ) toutes taxes comprises payable le jour de l'acte authentique de vente.

### **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 QUATRE CENT CINQUANTE EUROS

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 .

### **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 sont 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 Madame Astrid GYR : immobilier@astridgyr.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 PIÈCES 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) :