

MC/CD

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 Jean, Olivier, Jacky, Henri LESPONNE, gérant de société, et **Madame Nikki, Sue HOWELL**, gérante de société, son épouse demeurant ensemble à SIRADAN (Hautes-Pyrénées) 2b Chemin du Barat et de la Benque.

Nés

Monsieur Jean LESPONNE à LOURDES (Hautes-Pyrénées) le 17 août 1970.

Madame Nikki HOWELL à ARLINGTON (ÉTATS-UNIS) le 15 avril 1978.

Mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître PULON notaire à SAINT MEDARD EN JALLES (Gironde) le 20 avril 2015 préalable à leur union célébrée à la Mairie de POUYFERRE (Hautes-Pyrénées) le 28 mai 2015.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.
Ayant la qualité de 'Résidents' au sens de la réglementation fiscale.

ACQUÉREUR

Monsieur Andrew Kristian SKOVBORG-HANSEN, gérant de société, et **Madame Katie Lesley LEYSHON**, analyste d'entreprise, son épouse demeurant ensemble à 33 BUNTINGFORD HERTS (ROYAUME-UNI) ANNEXE MILL HOUSE RUSHDEN.

Nés

Monsieur Andrew SKOVBORG-HANSEN à HITCHIN (ROYAUME-UNI) le 12 avril 1984.

Madame Katie LEYSHON à SOUTHPORT (ROYAUME-UNI) le 12 août 1987.

Les époux mariés sans contrat à BROCKET HALL, WELWYN, District of HERTFORDSHIRE (ROYAUME-UNI) le 3 mai 2014.

Ce régime non modifié.

Monsieur Andrew SKOVBORG-HANSEN de nationalité britannique Titulaire d'une carte, ne comprenant pas le français, mais ayant parfaite connaissance du présent avant contrat par suite de la traduction qui lui en a été faite, antérieurement aux présentes, par Monsieur Mathias DASTE, traducteur assermenté, demeurant à TREBONS (65200), 13 avenue des victimes du 11 Juin 1944, choisi par les parties pour traduire en langue anglaise le contenu de l'acte.

Madame Katie LEYSHON de nationalité britannique Titulaire d'une carte, ne comprenant pas le français, mais ayant parfaite connaissance du présent avant contrat par suite de la traduction qui lui en a été faite, antérieurement aux présentes, par Monsieur Mathias DASTE, traducteur assermenté, demeurant à TREBONS (65200), 13 avenue des victimes du 11 Juin 1944, choisi par les parties pour traduire en langue anglaise le contenu de l'acte.

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

PRESENCE – REPRESENTATION

Monsieur Jean LESPONNE et Madame Nikki LESPONNE sont ici présents.

Monsieur Andrew SKOVBORG-HANSEN et Madame Katie SKOVBORG-HANSEN sont ici présents.

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

I – IMMEUBLE

Sur la Commune de SIRADAN (Hautes-Pyrénées) 2B Chemin du Barat de la Benque et lieudit "Le Village" .

Une propriété bâtie à usage d'habitation avec dépendances, piscine et terrain autour

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

| Sect. | Numéro | Lieudit | ha | a | ca |
|-------------------|--------|------------------------------|----|----|----|
| A | 851 | LE VILLAGE | 1 | 72 | 48 |
| A | 854 | 2B CHE DU BARAT DE LA BENQUE | | 29 | 43 |
| A | 855 | LE VILLAGE | | 07 | 38 |
| Contenance totale | | | 2 | 09 | 29 |

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 sous teinte orange sur le plan demeuré ci-annexé.

II – MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les biens meubles garnissant LE BIEN, décrits article par article en un inventaire qui demeurera ci-annexé, après avoir été certifié sincère et véritable par les parties, lesdits meubles dans l'état dans lequel ils se trouvent, sans pouvoir élever aucune garantie ou diminution du prix, ni exercer aucun recours ni répétition quelconques contre l'ancien propriétaire notamment en raison du mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou de vétusté.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître DARRE, notaire à LOURDES le 12 septembre 2017 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de TARBES2 le 21 septembre 2017, volume 2017 P, numéro 3774.

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 mobiliers non compris dans la vente et de tous encombrants s'il y a lieu.

OCCUPATION ANTERIEURE

LE VENDEUR déclare qu'il n'a jamais consenti de location ou occupation concernant LE BIEN objet des présentes et qu'il n'a jamais délivré de congé pour vendre.

NATURE ET QUOTITE

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS VENDUS

LE BIEN objet des présentes appartient à :

Monsieur Jean LESPONNE à concurrence de la moitié en pleine propriété, Madame Nikki LESPONNE à concurrence de la moitié en pleine propriété.

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS ACQUIS

LE BIEN objet des présentes est acquis par Monsieur Andrew SKOVBORG-HANSEN à concurrence de la moitié en pleine propriété, Madame Katie SKOVBORG-HANSEN à concurrence de la moitié en pleine propriété.

PRIX - PAIEMENT DU PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de NEUF CENT SOIXANTE SIX MILLE EUROS (966.000,00 €) s'appliquant :

1° / **Aux biens immobiliers**, à concurrence de HUIT CENT SEIZE MILLE EUROS (816.000,00 €).

2° / **Aux meubles et objets mobiliers** à concurrence 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.

Le notaire rédacteur des présentes a informé les parties des conséquences qui pourraient résulter d'un règlement entre LE VENDEUR et L'ACQUEREUR,

en dehors de la comptabilité du notaire, de tout ou partie du prix 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.

COUT GLOBAL DE L'OPERATION

Le coût global de l'opération objet des présentes est détaillé ci-dessous :
Rappel du prix NEUF CENT SOIXANTE SIX MILLE EUROS (966.000,00 €)

Auquel il y a lieu d'ajouter :

- Les frais de l'acte de vente d'environ..... 59.500,00 €
- Commission de l'agence immobilière 84.000,00 €

Total égal à 1.109.500,00 €

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 les biens vendus constituent sa résidence principale et qu'à ce titre , la présente vente est totalement exonérée de l'impôt de plus-value.

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.

Monsieur SKOVBORG-HANSEN

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

Madame SKOVBORG-HANSEN

«Je reconnais être informée que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai 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 et le certificat d'alignement et de voirie ne révèlent 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, *notamment le droit de préemption éventuel de la SAFER*.

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.

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 de l'ACQUEREUR, conformément aux dispositions du I de l'article L.551-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Ce bulletin ne devra révéler aucune condamnation définitive à la peine d'interdiction d'achat, sous peine de nullité des présentes aux seuls torts de l'ACQUEREUR.

Dans le cas d'une réponse positive, l'acte de vente réitérant les présentes pourrait toutefois être signé si l'ACQUEREUR 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 requise au II de l'article L.551-1 susvisé seront notifiés à l'administration fiscale par le notaire instrumentaire de l'acte.

SORT DE L'AVANT-CONTRAT

EN CAS DE NON-REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

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

Toutefois, les parties conviennent qu'en cas de non-réalisation ou de défaillance de l'une des conditions suspensives 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.

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

En tout état de cause, la renonciation à une condition suspensive non accomplie ou défaillie 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 verse ce jour la somme de **CENT QUATRE VINGT TREIZE MILLE DEUX CENTS EUROS (193.200,00 €)**.

Ce versement a été effectué par virement bancaire à la comptabilité de l'étude de Maîtres CAZEILS et DARRE dont le RIB figure ci-après.

RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE

IDENTIFIANT NATIONAL DE COMPTE BANCAIRE

| Code banque | Code guichet | N° de compte | Clé RIB |
|-------------|--------------|--------------|---------|
| 40031 | 00001 | 0000145547C | 72 |

IDENTIFIANT INTERNATIONAL DE COMPTE BANCAIRE

| IBAN (International Bank Account Number) | BIC (Bank Identifier Code) |
|--|----------------------------|
| FR18 4003 1000 0100 0014 5547 C72 | CDCGFRPP |

DOMICILIATION

TRESORERIE GENERALE TARRES

TITULAIRE DU COMPTE

SCP CAZEILS et DARRE

2, Rue Anselme Lacadé

Place Capdevielle

65100 Lourdes

CONVENTION ENTRE LES PARTIES

Cette somme sera remise au notaire chargé d'établir l'acte de vente, qui la détiendra pour le compte de l'Acquéreur.

Cette somme viendra en compte sur le prix et les frais lors de la réalisation de l'acte authentique, si elle a lieu.

Si l'Acquéreur ne pouvait pas ou ne voulait pas passer l'acte de régularisation des présentes, et que le dépôt au rang des minutes du Notaire n'ait pas été demandé par l'autre partie, la somme versée serait acquise au Vendeur à titre de dommages-intérêts.

Cette somme sera restituée à l'Acquéreur si l'une quelconque des conditions suspensives stipulées plus loin n'est pas réalisée au jour fixé pour la régularisation de la vente.

Toutefois, le notaire détenteur de la somme versée ne pourra pas, en aucun cas, être juge ou arbitre d'un éventuel litige entre le Vendeur et l'Acquéreur. En conséquence, il ne devra se dessaisir de cette somme en faveur de l'une des deux parties qu'avec l'accord écrit de l'autre.

A défaut d'obtention de cet accord dans le mois suivant la fin du délai fixé pour la régularisation de la vente, il pourra déposer la somme versée à la Caisse des Dépôts et Consignation.

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.

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

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

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.

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

ETAT DES BIENS MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

L'ACQUEREUR déclare qu'il prendra les biens meubles et objets mobiliers compris aux présentes dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance et ce sans aucun recours contre LE VENDEUR notamment en raison de défaut de fonctionnement, entretien ou vétusté de ces derniers.

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.

Lutte contre le saturnisme

Conformément aux dispositions de l'article L.1334-5 du Code de la santé publique, un constat des risques d'exposition au plomb établi le 7 juillet 2020 par DIAG IMMO 65, Monsieur William RAULET, 1 rue de Jamets 65190 MOULEDOUS, est demeuré ci-annexé.

Ce constat ne fait apparaître aucun risque d'exposition au plomb dans LE BIEN.

En conséquence, LE VENDEUR ne sera tenu à aucune garantie à l'égard de L'ACQUEREUR qui l'accepte expressément, à raison des vices cachés qui pourraient affecter LE BIEN du fait de la présence éventuelle de plomb.

Ledit rapport concluant :

« Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur ».

Sur la réglementation relative à l'amiante

LE VENDEUR déclare :

- que LE BIEN entre dans le champ d'application des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

- que les recherches effectuées, conformément à l'article R. 1334-24 du même code, ont révélé la présence d'amiante, ainsi qu'il résulte d'un diagnostic établi par DIAG IMMO 65, Monsieur William RAULET, 1 rue de Jamets 65190 MOULEDOUS, le 7 juillet 2020 demeuré ci-annexé.

Ledit diagnostic concluant :

« Dans le cadre de la mission, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante. »

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance de ce diagnostic par la remise qui lui en a été faite par LE VENDEUR.

Il s'oblige à en faire son affaire personnelle, sans recours contre LE VENDEUR.

Les travaux de désamiantage n'ayant pas été effectués, et le programme de conservation n'ayant pas été prévu, les parties décident conventionnellement : L'ACQUEREUR en fera son affaire personnelle sans recours contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit.

Réglementation sur les termites

LE VENDEUR déclare que LE BIEN présentement vendu est situé dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée.

En application de l'article L 133-6 du Code de la construction et de l'habitation un état relatif à la présence de termites établi par DIAG IMMO 65, Monsieur William RAULET, 1 rue de Jamets 65190 MOULEDOUS, le 7 juillet 2020, soit depuis moins de six mois, ne révélant la présence d'aucun termite dans l'immeuble, est demeuré ci-annexé.

Ledit diagnostic concluant :

« Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites ».

Le notaire rappelle au VENDEUR qu'il ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés que si l'état relatif à la présence de termites a moins de six mois

au jour de la signature de l'acte authentique de vente. LE VENDEUR s'engage donc à renouveler cet état si besoin en est pour le jour de la signature de la réitération des présentes par acte authentique.

Réglementation relative à la mэрule

LE VENDEUR déclare qu'à ce jour LE BIEN vendu n'est pas inclus dans une zone de présence de risque de mэрule au sens de l'article L.133-8 du Code de la construction et de l'habitation et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tel champignon dans LE BIEN vendu.

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

Contrôle préalable de l'installation fixe de gaz

Le VENDEUR déclare que **LE BIEN vendu est équipé d'une installation fixe de gaz ayant moins de quinze ans.**

En conséquence, la présente vente n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Etat des Risques et Pollutions

LE VENDEUR déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, que :

Risques naturels

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN est concernée par un plan de prévention des risques naturels approuvé le 20 mars 2007, le ou les risques naturels pris en compte sont : inondation, mouvements de terrain.

* S'agissant du risque inondation :

LE BIEN est situé dans le périmètre d'exposition délimité par ce plan ainsi qu'il résulte de la copie du dossier communal d'information et de la carte du diagnostic concernant LE BIEN *demeurées ci-annexées*.

- LE BIEN ne fait pas l'objet de prescriptions de travaux.

Risques miniers

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques miniers.

Risques technologiques

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques.

Radon

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

Information relative à la pollution des sols

- LE BIEN ne se situe pas en secteur d'information sur les sols (SIS).

Zone de sismicité

- LE BIEN se situe en zone de sismicité moyenne (type 4). En conséquence il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Sinistre

- LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques, pour lesquels il a fait une déclaration de sinistre auprès de sa compagnie d'assurance.

Un état des "Risques et Pollutions" en date du 7 juillet 2020, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé.

Radon

Une ordonnance du 10 février 2016 mentionne l'obligation pour le vendeur d'indiquer le risque d'exposition au radon dans l'état des risques naturels, miniers et technologiques à compter du 1er juillet 2017.

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches, qui peut s'accumuler dans les espaces clos.

Le radon représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Le radon est classé comme cancérigène.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

Le résultat est le suivant : **catégorie 2.**

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral.

Diagnostic de performance énergétique

LE VENDEUR déclare que LE BIEN entre dans le champ d'application des articles R.134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et qu'il a fait établir un diagnostic de performance énergétique **VIERGE** par DIAG

IMMO 65, Monsieur William RAULET, 1 rue de Jamets 65190 MOULEDOUS
le 7 juillet 2020 demeuré ci-annexé.

Ledit diagnostic précisant :

« Les factures ne correspondent pas à un mode de consommation énergétique du bien à l'année. Le bien est donc exonéré du DPE »

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé que, selon l'article L.271-4, II du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

Etat de l'installation intérieure d'électricité

Le VENDEUR déclare que LE BIEN vendu est équipé d'une installation électrique de plus de quinze ans.

En conséquence, il a été établi un diagnostic de cette installation par DIAG IMMO 65, Monsieur William RAULET, 1 rue de Jamets 65190 MOULEDOUS, le 7 juillet 2020, soit depuis moins de trois ans, ne révélant aucune anomalie.

Le diagnostic concluant :

« L'installation ne comporte aucune anomalie »

Un exemplaire de ce diagnostic est demeuré ci-annexé et L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle des prescriptions qu'il contient.

Raccordement au réseau d'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 par la société SPL EBCS Eaux Barousse Comminges Save, 31800 SAINT GAUDENS, depuis moins de trois ans, ainsi qu'il résulte du rapport (AVIS DE BONNE EXECUTION) demeuré aux présentes après mention en date du 8 janvier 2019.

Il résulte de ce diagnostic que les travaux de réhabilitation du système d'assainissement non collectif ont été effectués conformément aux normes en vigueur.

Nuisances sonores

LE VENDEUR déclare que l'IMMEUBLE n'entre dans le champ d'application de l'article L. 112-11 du Code de l'urbanisme , en effet celui-ci n'est pas situé dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodomes.

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.

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 ;

- que des travaux ont été effectués depuis moins de dix ans, savoir :

- *construction et aménagement d'une piscine et d'un local technique
- * électricité
- *Plomberie
- *sanitaire
- *réhabilitation de l'assainissement

Cette construction de piscine et de son local technique a fait l'objet :

- d'un arrêté de non opposition à déclaration préalable pour « construction d'une piscine et local technique » délivré le 13 novembre 2018 sous le numéro DP 065 427 18 0000

Une copie dudit arrêté est demeurée ci-annexée.

LE VENDEUR s'oblige à déposer préalablement à la réitération des présentes, la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux et déclare ne pas avoir reçu d'attestation venant constater la conformité des travaux réalisés, dans le délai de l'article R. 462-6 du Code de l'urbanisme.

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

Travaux réalisés depuis moins de dix ans

Le BIEN objet des présentes, étant achevé depuis plus de dix ans et 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."*

Assurances-construction

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.

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. »

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

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

Lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 1792-4-1 du code civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte ou en annexe de l'existence ou de l'absence d'assurance mentionnées au premier alinéa du présent article. L'attestation d'assurance mentionnée au deuxième alinéa y est annexée. »

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

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

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

- *SARL COMPOSITE POLL (piscine)
- *SARL CARTHERY (sanitaire)
- *Mr MARC Joël (menuiseries extérieures et ferronneries)
- *SARL DECAP Frédéric (menuiseries extérieures et ferronneries)
- *SA Jean LAFFORGUE
- *Entreprise JEFF ELEC (Electricité)
- *PYRENEES SERVICES PUBLICS (branchement eau potable)
- * Entreprise Serge BOURGEOIS (assainissement – canalisation eau potable + portail)
- *Mr Jose Carlos FERNANDES PEREIRA (aménagement piscine – carrelage douche et sol cuisine)
- * DOMOTELEC (Electricité)
- * Entreprise ARANDA SERVICES (création cloison placoplâtre salle de bains)
- * Entreprise CAMFE BARREIRO ANTON SL-FR (faïence mosaïque travaux salle de bains)

- *Entreprise ALINEA
- *BP ELEC 87 (électricité -alarme centrale -pose et mise en service)
- *Entreprise TYRRELS (travaux divers)
- *SARL DARETAL (menuiseries)
- *Entreprise SAB ET CHROMINOX (réfection colonnes inox)
- *Entreprise ROUEDE Jérôme (création fenêtre + imposte)

- qu'aucune des entreprises ou personnes ci-dessus n'a fourni de garantie décennale pour les travaux réalisés à l'exception de la SARL COMPOSITE POLL dont copie est demeurée ci-annexée

- que l'ensemble des factures des différents travaux ont été remises par LE VENDEUR, et sont ci-annexées.

-que LE VENDEUR s'oblige à fournir les garanties décennales du surplus des Entreprises avant la réitération des présentes par acte authentique

- 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.

CONSULTATION DES BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Il a été procédé aux consultations suivantes :

- de la base des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) ;
 - de 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) ;
 - de la base de données GEORISQUES ;
 - de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement (ICPE) du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.
- Une copie des résultats de ces consultations est ci-annexée.

PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire rédacteur des présentes des dispositions des articles L.541-1 et suivants du Code du patrimoine relatives au régime de propriété du patrimoine archéologique qui prévoient :

En ce qui concerne les biens archéologiques immobiliers :

- que par exception à l'article 552 du Code civil, les biens archéologiques immobiliers qui pourraient éventuellement être découverts sur son terrain appartiendraient à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations de fouilles archéologiques ou en cas de découverte fortuite ;
- que l'Etat versera au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien ;
- que si le bien est découvert fortuitement et qu'il donne lieu à une exploitation, l'exploitant devra verser à l'inventeur une indemnité forfaitaire ou, à défaut, intéresser ce dernier au résultat de l'exploitation du bien. L'indemnité forfaitaire et l'intéressement étant calculés en relation avec l'intérêt archéologique de la découverte.

En ce qui concerne les biens archéologiques mobiliers :

- que par exception aux articles 552 et 716 du Code civil, les biens archéologiques mobiliers qui pourraient éventuellement être découverts sur son terrain appartiendraient à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations de fouilles archéologiques ou en cas de découverte fortuite, à compter de la reconnaissance de l'intérêt scientifique justifiant leur conservation ;
- que si les biens archéologiques mobiliers mis au jour constituent un ensemble cohérent dont l'intérêt scientifique justifie la conservation dans son intégrité, l'autorité administrative en fera sa reconnaissance et la notifiera au propriétaire ;
- que toute aliénation à titre onéreux ou gratuit d'un bien archéologique mobilier ou d'un ensemble, ainsi que toute division par lot ou pièce d'un tel

ensemble, est soumise à déclaration préalable auprès des services de l'Etat chargés de l'archéologie.

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 Marc CAZEILS, notaire à LOURDES (Hautes-Pyrénées).

Cet acte interviendra au plus tard le 30 septembre 2020 .

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

DÉFAUT DE RÉALISATION RÉSULTANT DE L'ACQUÉREUR

Si le défaut de réalisation incombe à L'ACQUEREUR, LE VENDEUR fera son affaire personnelle de toute demande en versement de dommages et intérêts, et la présente convention sera définitivement caduque, sans autre formalité.

DÉFAUT DE RÉALISATION RÉSULTANT DU VENDEUR

Si le défaut de réalisation incombe au VENDEUR, L'ACQUEREUR pourra poursuivre la réalisation de la vente et réclamer tous dommages et intérêts

auxquels il pourrait avoir droit. Il est ici précisé que LE VENDEUR ne pourra pas invoquer les dispositions de l'article 1590 du Code civil.

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 présentation du présent acte.

Les parties mandatent expressément Maître CAZEILS 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.

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.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, la rétractation devra être :

- effectuée au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes à savoir lettre recommandée électronique, acte extrajudiciaire, ou remise en mains propres contre récépissé ;

- et adressée à Maître CAZEILS.

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

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

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

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

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

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

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

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

Il est ici rappelé les dispositions de l'article L.271-2 du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement transcrites :

"Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L.271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. *Si L'ACQUEREUR exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.*

Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours.

Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus."

DECES - DISSOLUTION

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.

RENONCIATION A LA REVISION DU CONTRAT POUR IMPREVISION

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

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

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

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

COMMISSION D'AGENCE

L'ACQUEREUR reconnaît devoir à titre d'honoraires de négociation, à ABAFIM 16 avenue de la Marne 65000 TARBES, la somme de QUATRE VINGT QUATRE MILLE EUROS (84.000,00 €) toutes taxes comprises.

Il est ici indiqué que L'ACQUEREUR donne d'ores et déjà mandat au notaire de verser ce montant au profit de l'agence immobilière susnommée lors de la signature de l'acte authentique.

L'ACQUEREUR verse ce jour en la comptabilité de Me Marc CAZEILS, notaire à LOURDES, partie soit 20% du montant susvisé, représentant la somme de SEIZE MILLE HUIT CENTS EUROS (16 800,00 €).

Il est en outre précisé que :

**Si la vente se réalise, une fois les conditions suspensives réalisées, cette somme constituera un acompte sur le montant total de la commission à verser par l'ACQUEREUR ;*

**Si la vente ne se réalise pas :*

*-et soit que les conditions suspensives ne sont pas réalisées
-ou soit que les conditions suspensives sont réalisées mais que l'acte authentique ne peut être dressé pour quelque cause que ce soit,*

Cette somme forfaitaire restera acquise définitivement à l'Agence ABAFIM à titre de rémunération.

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance de cette condition et en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque pour quelque cause que ce soit.

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 verse ce jour à la comptabilité du notaire rédacteur des présentes, une somme de SIX CENTS EUROS (600,00 €).

En cas de non réitération des présentes par acte authentique, cette somme sera acquise au notaire rédacteur à titre forfaitaire, tant pour les débours occasionnés, que pour les émoluments de formalités préalables engagés lors de la demande de pièces.

En cas de réitération des présentes par acte authentique, cette somme constituera un acompte sur les frais de l'acte authentique dont le montant est indiqué aux présentes à titre prévisionnel.

ENREGISTREMENT

La présente convention ne sera pas enregistrée, sauf demande expresse des parties.

Cet enregistrement sera alors fait aux frais de la partie qui aura sollicité la formalité.

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 font l'objet d'aucune procédure de conciliation ;
- 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 avoir visité le BIEN et avoir pu s'entourer de tous sachants afin d'en apprécier l'état, la consistance, l'environnement et le voisinage du BIEN et ne pas avoir connaissance d'une précédente vente ou d'un précédent avant-contrat.

Les parties déclarent :

- que préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance déterminante sur leur décision respective de contracter, et ce, qu'il existe ou non entre elles un lien particulier de confiance ;
- qu'elles étaient également tenues de se renseigner elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;
- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

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.

**NOTIFICATION PAR LETTRE RECOMMANDÉE
ÉLECTRONIQUE**

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

En ce qui concerne le VENDEUR :

Monsieur Jean LESPONNE et Madame Nikki LESPONNE
jolivierlesponne@gmail.com

En ce qui concerne l'ACQUEREUR :

Monsieur Andrew SKOVBORG-HANSEN : *forge.cottage@yahoo.co.uk*
et Madame Katie SKOVBORG-HANSEN

A cette fin, ils déclarent chacun en ce qui le concerne :

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

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

- l'achemineur grâce auquel sera transmise la lettre recommandée électronique a obtenu la qualification eIDAS délivrée par l'Agence nationale de la sécurité des systèmes d'information (ANSSI) garantissant ainsi la fiabilité de la lettre recommandée électronique envoyée ;
- le procédé d'horodatage utilisé est réalisé par un prestataire qualifié et répondant aux exigences légales assurant un horodatage fiable et sécurisé ;

- la rematérialisation sous format papier, du courrier électronique envoyé est possible dans l'hypothèse où ils le demanderaient.

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.

GESTION DES CONFLITS ENTRE ACQUEREURS SUCCESSIFS

Il résulte de l'article 1198, alinéa 2 du Code civil, ce qui suit :

«Lorsque deux acquéreurs successifs de droits portant sur un même immeuble tiennent leur droit d'une même personne, celui qui a, le premier, publié son titre d'acquisition passé en la forme authentique au fichier immobilier est préféré, même si son droit est postérieur, à condition qu'il soit de bonne foi. »

En ce qui concerne le BIEN :

- LE VENDEUR déclare 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.

Enfin le notaire rédacteur des présentes rappelle :

- que la bonne foi devra s'entendre de la connaissance d'une précédente vente par L'ACQUEREUR sans qu'il ne soit exigé de démontrer une fraude ou un concert frauduleux ;

- que L'ACQUEREUR aura la possibilité de procéder à la publication des présentes ainsi qu'il sera dit ci-après ;

- que la bonne foi s'appréciant au jour de la conclusion du contrat, cette dernière correspond au jour de la promesse synallagmatique de vente valant vente.

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.

Fait à LOURDES
Le 14 août 2020.

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) :

