

COMPROMIS DE VENTE DE BIENS IMMOBILIERS

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

VENDEURS

- 1) Monsieur Jean-François, Patrick **DE BARROS**, Architecte, demeurant à JURANCON (64110), 44, avenue Bernadotte,
Né à DAKAR, SENEGAL, le 18 juin 1951.
Divorcé de Madame Danielle **HUCHER**, suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de PAU le 9 décembre 2009, et non remarié.
Non soumis à un partenariat,
De nationalité française.
« Résident » au sens de la réglementation fiscale.

- 2) Mademoiselle Jeanne **DE BARROS**, Etudiante, demeurant à SAFFRE (44390), Le Moulin Roty,
Née à SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE (44230), le 26 septembre 1990.
Célibataire.
Non soumise à un partenariat,
De nationalité française.
« Résidente » au sens de la réglementation fiscale.

- 3) Monsieur Paul, Jean, Marie **DE BARROS**, Animateur Technique, demeurant à VILLELONGUE (65260), Le Village,
Né à SAINT LOUIS, SENEGAL, le 29 juin 1958.
Epoux de Madame Béatrice, Rita ABDALLAH,
Marié sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître DEMASLES Jules Notaire à LOURDES (65100), le 8 juin 1990, préalablement à leur union célébrée à la mairie de ARRAS EN LAVEDAN (65400), le 30 juin 1990.
Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

De nationalité française.

« Résident » au sens de la réglementation fiscale.

4) Monsieur Simon, Quentin, Léon **DE BARROS**, Régisseur de spectacle, demeurant à LUNAS (34650), Vasplongue le Haut,

Né à NANTES (44000), le 6 août 1985.

Célibataire.

Non soumis à un partenariat,

De nationalité française.

« Résident » au sens de la réglementation fiscale.

5) Monsieur Angeli, Raphaël **HUCHER**, Comédien, demeurant à PARIS (75005), 46, rue du Fer à Moulin,

Né à LAUSANNE, SUISSE, le 26 janvier 1982.

Célibataire.

Non soumis à un partenariat,

De nationalité française.

« Résident » au sens de la réglementation fiscale.

6) Monsieur Jordan, Gabriel **HUCHER**, Indépendant, demeurant à 1417 Essertines-sur-Yverdon, Lausanne Le Moulin 1, en SUISSE,

Né à LAUSANNE, SUISSE, le 17 septembre 1983.

Célibataire.

Non soumis à un partenariat,

De nationalité française.

« Non Résident » au sens de la réglementation fiscale de la France, d'un Etat membre de l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention fiscale contenant une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale.

7) Mademoiselle Rosanne, Christiane **HUCHER**, Comédienne, demeurant à 1006 LAUSANNE, Ch. des Faverges 8, en SUISSE,

Née à LAUSANNE, SUISSE, le 2 septembre 1985.

Célibataire.

Non soumise à un partenariat,

De nationalité française.

« Non Résidente » au sens de la réglementation fiscale de la France, d'un Etat membre de l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention fiscale contenant une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale.

Ci-après dénommés le « VENDEUR ».

Agissant solidairement entre eux.

ACQUEREURS

1) Monsieur Jonathan, José, Nicolas **FANIEL**, chauffeur routier, demeurant à VILLEMUR SUR TARN (31340), 1, rue Debussy,

Né à CASTRES (81100), le 10 octobre 1986.

Célibataire.

Non soumis à un partenariat,

De nationalité française.

« Résident » au sens de la réglementation fiscale.

2) Madame Jennifer, Bakhta **BERDU**, AESH, demeurant à VILLEMUR SUR TARN (31340), 1, rue Debussy,

Née à TOULOUSE (31000), le 17 février 1987.

Célibataire.

Non soumise à un partenariat,

De nationalité française.

« Résidente » au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés l'« ACQUEREUR ».

Agissant solidairement entre eux.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Jean-François **DE BARROS**, non présent, est ici représenté par Madame Nadja ORIACH, collaborateur en l'Office domiciliée professionnellement à ASPET, Rue André Bouéry BP 19, en vertu de la procuration qui lui a été donnée suivant acte sous signature privée en date du à , ci-annexée.

- Mademoiselle Jeanne **DE BARROS**, non présente, est ici représentée par Madame Nadja ORIACH, collaborateur en l'Office domiciliée professionnellement à ASPET, Rue André Bouéry BP 19, en vertu de la procuration qui lui a été donnée suivant acte sous signature privée en date du à , ci-annexée.

- Monsieur Paul **DE BARROS**, non présent, est ici représenté par Madame Nadja ORIACH, collaborateur en l'Office domiciliée professionnellement à ASPET, Rue André Bouéry BP 19, en vertu de la procuration qui lui a été donnée suivant acte sous signature privée en date du à , ci-annexée.

- Monsieur Simon **DE BARROS**, non présent, est ici représenté par Madame Nadja ORIACH, collaborateur en l'Office domiciliée professionnellement à ASPET, Rue André Bouéry BP 19, en vertu de la procuration qui lui a été donnée suivant acte sous signature privée en date du à , ci-annexée.

- Monsieur Angeli **HUCHER**, non présent, est ici représenté par Madame Nadja ORIACH, collaborateur en l'Office domiciliée professionnellement à ASPET, Rue André Bouéry BP 19, en vertu de la procuration qui lui a été donnée suivant acte sous signature privée en date du à , ci-annexée.

- Monsieur Jordan **HUCHER**, non présent, est ici représenté par Madame Nadja ORIACH, collaborateur en l'Office domiciliée professionnellement à ASPET, Rue André Bouéry BP 19, en vertu de la procuration qui lui a été donnée suivant acte sous signature privée en date du à , ci-annexée.

- Mademoiselle Rosanne **HUCHER**, non présente, est ici représentée par Madame Nadja ORIACH, collaborateur en l'Office domiciliée professionnellement à ASPET, Rue André Bouéry BP 19, en vertu de la procuration qui lui a été donnée suivant acte sous signature privée en date du à , ci-annexée.

- Monsieur Jonathan **FANIEL**, non présent, est ici représenté par Madame Valérie TOULET, collaborateur en l'Office domiciliée professionnellement à ASPET, Rue André Bouéry BP 19, en vertu de la procuration qui lui a été donnée suivant acte sous signature privée en date du à , ci-annexée.

- Madame Jennifer **BERDU**, non présente, est ici représentée par Madame Valérie TOULET collaborateur en l'Office domiciliée professionnellement à ASPET, Rue André Bouéry BP 19, en vertu de la procuration qui lui a été donnée suivant acte sous signature privée en date du à , ci-annexée.

ABSENCE DE FACULTE DE CESSION ET DE SUBSTITUTION

La présente vente étant consentie par le VENDEUR en considération de la personne de l'ACQUEREUR, celui-ci n'aura pas la possibilité de se substituer, à quelque titre que ce soit, une tierce personne dans le bénéfice de la présente vente ou d'en céder le bénéfice.

CAPACITE ET DECLARATION DES PARTIES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants le cas échéant, qu'il n'existe de leur chef aucun empêchement ou obstacle ni aucune restriction d'ordre légal, contractuel ou judiciaire, à la réalisation de la vente objet du présent acte.

Elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont ni placées sous un régime de protection légale des majeurs, ni frappées d'aucune interdiction légale, et qu'aucune procédure susceptible de restreindre leur capacité civile n'est en cours, sauf, le cas échéant, ce qui a été spécifié aux présentes ;

- qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire ou redressement suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ou seulement conjointement ;

- qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens ;

- qu'elles ne font pas et ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un dispositif de traitement des situations de surendettement des particuliers prévu au Code de la consommation et qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle ;

- 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, conformément à l'article 1112-1 du Code civil ;

- 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.

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou le cas échéant par leurs représentants, que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées aux présentes.

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.

Le VENDEUR déclare :

- que 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.

OBJET DU CONTRAT

Le VENDEUR en s'obligeant aux conditions générales qui suivent et sous les

conditions suspensives ci-après stipulées, vend à l'ACQUEREUR qui accepte, les biens désignés ci-dessous, tels qu'ils existent, avec tous droits immobiliers et tous immeubles par destination qui en dépendent, sans aucune exception ni réserve.

DESIGNATION DES BIENS

Sur la commune de ESTADENS (31160), CLOT DET CHORT,
Une maison à usage d'habitation.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
AA	118	CLOT DET CHORT	Sol	0	10	47
AA	136	ESTRADE	Pré	0	74	40
AA	150	CLOT DET CHORT	Pré	0	10	21
ZM	163	ESTRADE	Pré	0	87	42
Contenance Totale :				1ha 82a 50ca		

Tel que cet immeuble existe, 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.

Ci-après dénommé le « BIEN ».

Le notaire rédacteur des présentes a établi la désignation qui précède, tant d'après les anciens titres de propriété que d'après les énonciations de toutes les parties, et avec la précision qu'aucune réserve n'a été faite sur cette désignation.

L'ACQUEREUR déclare dispenser le VENDEUR ainsi que le notaire rédacteur des présentes de faire plus ample désignation du BIEN et de ses éventuels éléments d'équipements, déclarant parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité dès avant ce jour.

ABSENCE DE MOBILIER

Avec le présent BIEN ne seront vendus ni meubles ni objets mobiliers ni éléments de cuisine intégrée ou non, ainsi déclaré par les parties.

NATURE ET QUOTITES

NATURE ET QUOTITES DES DROITS VENDUS

Le BIEN est vendu :

- par Monsieur Jean-François DE BARROS à concurrence de TREIZE QUARANTE-HUITIÈMES (13/48) en pleine propriété.

- par Mademoiselle Jeanne DE BARROS à concurrence de TREIZE QUATRE-VINGT-SEIZIÈMES (13/96) en pleine propriété.

- par Monsieur Paul DE BARROS à concurrence de TREIZE QUARANTE-HUITIÈMES (13/48) en pleine propriété.

- par Monsieur Simon DE BARROS à concurrence de TREIZE QUATRE-VINGT-SEIZIÈMES (13/96) en pleine propriété.

- par Monsieur Angeli HUCHER à concurrence de TROIS QUARANTE-HUITIÈMES (3/48) en pleine propriété.

- par Monsieur Jordan HUCHER à concurrence de TROIS QUARANTE-HUITIÈMES (3/48) en pleine propriété.

- par Mademoiselle Rosanne HUCHER à concurrence de TROIS QUARANTE-HUITIÈMES (3/48) en pleine propriété.

NATURE ET QUOTITES DES DROITS ACQUIS

Le BIEN sera acquis, si la vente se réalise :par Monsieur Jonathan FANIEL à concurrence de LA MOITIÉ (1/2) en pleine propriété.

par Madame Jennifer BERDU à concurrence de LA MOITIÉ (1/2) en pleine propriété.

EFFET RELATIF

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

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du BIEN vendu le jour de la réitération des présentes par acte authentique.

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

SITUATION LOCATIVE

Le VENDEUR déclare que le BIEN objet des présentes n'a jamais été loué de son chef à un locataire auquel il aurait donné un congé pour vendre.

PRIX ET PAIEMENT DU PRIX

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de **CENT CINQUANTE ET UN MILLE EUROS (151 000,00 €)**.

PAIEMENT DU PRIX

Ce prix sera payable comptant en totalité le jour de la réitération des présentes par acte authentique, au moyen d'un virement bancaire à l'ordre du notaire rédacteur de l'acte, tel que prévu par le décret numéro 2013-232 du 20 mars 2013.

Les parties reconnaissent avoir été avisées par le notaire rédacteur des présentes 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 de vente avant la signature de l'acte authentique de vente, au regard notamment de l'exercice d'un éventuel droit de préemption ou d'une situation hypothécaire qui ne permettrait pas de désintéresser tous les créanciers hypothécaires du VENDEUR.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes ont été négociées par l'Agence

ABAFIM, 16, rue de la Marne, à TARBES (65000),

En conséquence, le VENDEUR qui en aura seul la charge, s'oblige à verser une rémunération toutes taxes comprises de **ONZE MILLE EUROS (11 000,00 €)**.

Cette somme ne sera exigible qu'au jour de la régularisation de l'acte authentique de vente.

PLAN DE FINANCEMENT

COUT TOTAL DE L'OPERATION

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

- Rappel du prix : 151 000,00 €
- Montant des frais prévisionnels de l'acte de vente : 12 100,00 €
- Montant des frais prévisionnels du prêt : Pour mémoire
- **Total égal à : 163 100,00 €**

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé du caractère prévisionnel des frais indiqués ci-dessus.

DECLARATIONS FISCALES

INFORMATION DU VENDEUR SUR LA TAXATION DES PLUS-VALUES

Le notaire rédacteur des présentes a spécialement averti le VENDEUR des dispositions légales relatives aux plus-values immobilières des particuliers.

Il lui a notamment indiqué :

- que la plus-value éventuelle sera déclarée et liquidée simultanément à la signature de l'acte définitif de vente ;
- que la déclaration de plus-value sera déposée à l'appui de la réquisition de publier l'acte de vente définitif au service de la publicité foncière dont dépend le BIEN objet des présentes ;
- qu'à cette déclaration sera jointe la somme représentant le montant de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value que le notaire prélèvera sur la partie disponible du prix de vente ;
- qu'au cas où la plus-value éventuelle ne pourrait être intégralement acquittée en raison de créances primant le privilège du trésor, la déclaration de plus-value ainsi que l'impôt sur le revenu dû à ce titre, seront respectivement déposés et versés par le VENDEUR, dans un délai d'un mois à compter de la date de la vente définitive, au service des impôts dont relève le domicile de ce dernier ; le tout conformément à l'article 150 VG, II-3° du Code général des impôts ;
- que la plus-value résultant de la présente vente sera taxée au taux forfaitaire prévu par les dispositions de l'article 200 B du Code général des impôts auquel viennent s'ajouter les autres prélèvements sociaux.

A cet égard, le VENDEUR s'oblige à fournir au notaire chargé de la régularisation de l'acte authentique de vente tous les éléments nécessaires à l'établissement et à la liquidation de la plus-value éventuelle.

REGIME 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 (5) ans.

En conséquence, la présente mutation, si elle se réalise, n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, mais est soumise à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts.

INFORMATION - MODIFICATION DU REGIME FISCAL

Le notaire ne garantit pas l'application du régime fiscal en vigueur au jour de la signature des présentes, une modification du régime fiscal pouvant intervenir entre le jour de la signature des présentes et celui de la vente.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Comme conditions déterminantes des présentes, sans lesquelles l'ACQUEREUR n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes, qui devront être réalisées au plus tard le :

**Le VENDEUR s'engage à réaliser le traitement de la charpente par ses soins et de fournir la facture du matériel, au plus tard au jour de l'acte authentique de vente.*

PURGE DES DROITS DE PREEMPTION OU PREFERENCE

Que ne puisse être exercé sur le BIEN, aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles.

Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le VENDEUR s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge à la personne ou administration intéressée. A cet effet tous pouvoirs sont donnés au notaire chargé de représenter le VENDEUR, en vue de procéder à toutes notifications.

En cas d'exercice du droit de préemption, la vente conditionnelle sera caduque de plein droit et le VENDEUR délié de toute obligation à l'égard de l'ACQUEREUR auquel devra être restitué le dépôt de garantie ou l'indemnité d'immobilisation dans le délai maximum de dix jours calendaires de la réception de la notification de préemption.

Pour la réponse du titulaire de ce droit de préemption ou de son éventuel substitué, élection de domicile est spécialement effectuée en l'office du mandataire.

Le notaire rédacteur des présentes a informé les parties des dispositions de l'article L. 213-2 du Code de l'urbanisme qui prévoit la possibilité pour le titulaire du droit de préemption urbain, de demander dans le délai de deux mois à compter de la réception de la déclaration d'intention d'aliéner, la communication de documents complémentaires ou la visite du BIEN.

Si, durant ce délai une demande de communication de documents est faite par le titulaire du droit de préemption urbain au VENDEUR ou à son notaire, le VENDEUR s'engage à remettre sans délai, les documents demandés au titulaire du droit de préemption urbain.

Le VENDEUR s'engage également à informer l'ACQUEREUR de toute demande, émanant du titulaire du droit de préemption, de communication de documents complémentaires ou de visite du BIEN.

CASIER JUDICIAIRE

Que le bulletin n°2 (B2) extrait du casier judiciaire l'ACQUEREUR ne révèle aucune condamnation définitive à la peine d'interdiction d'achat sous peine de nullité

des présentes aux seuls torts l'ACQUEREUR.

L'obtention de ce document s'effectuera via l'Association pour le développement du service notarial (ADSN) conformément aux dispositions de l'article L 551-1 du Code de la construction et de l'habitation.

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 seront notifiés à l'administration fiscale par le notaire instrumentaire de l'acte.

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

Que l'ACQUEREUR obtienne une ou plusieurs offres définitives de prêts bancaires, pouvant être contractées par ce dernier auprès de tout établissement de son choix, répondant aux caractéristiques suivantes :

- montant global maximum du ou des prêts envisagés : DEUX CENT VINGT-TROIS MILLE HUIT CENTS EUROS (223 800,00 €) ;
- durée maximale de remboursement : 25 ans ;
- taux d'intérêt maximal hors frais de dossier, d'assurance et de garanties : 1,65% ;
- garantie : une sûreté réelle portant sur le BIEN ou le cautionnement d'un établissement financier, à l'exclusion de toute garantie personnelle devant émaner de personnes physiques (sauf garanties personnelles devant être consenties par les associés et gérants de la société qui se porterait acquéreur).

L'obtention du ou des prêts devra, pour réaliser la condition suspensive, intervenir au plus tard le et selon les modalités ci-après définies.

Obligations de l'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention de son financement dans les meilleurs délais, et notamment à déposer le dossier d'emprunt au plus tard le .

Toutefois, le VENDEUR ne pourra pas se prévaloir du non-respect de cette obligation pour invoquer la caducité des présentes.

L'ACQUEREUR devra suivre l'instruction de son dossier, fournir sans retard tous renseignements et documents qui pourront lui être demandés et de manière générale tout mettre en œuvre pour qu'aboutisse la demande de prêt, dans le délai de la présente condition suspensive.

L'ACQUEREUR est informé :

- que la condition serait considérée comme réalisée en application de l'article 1304-3 du Code civil si, par sa faute ou sa négligence, il en empêchait sa réalisation ou provoquait sa défaillance ;
- que le fait de demander un prêt à des conditions différentes de celles prévues ci-dessus peut entraîner l'application de cette sanction à son encontre.

Etant précisé, que :

- l'obtention d'une offre de prêt à un taux supérieur au maximum fixé aux présentes fera défaillir la condition ;
- l'obtention d'une offre de prêt à un taux inférieur ou égal au minimum fixé aux présentes ne fera pas défaillir la condition qui sera considérée comme réalisée.

L'ACQUEREUR devra justifier à son notaire et au VENDEUR, dans les huit jours de leur remise ou de leur réception, la ou les attestations de demandes de prêt,

les offres de prêt à lui faites ou le ou les refus opposés à ses demandes de prêt. En outre, il s'oblige à adresser à son notaire copie de ces documents.

En cas de non-obtention d'une offre prêt, il devra justifier d'au minimum DEUX refus de prêt provenant de différents établissements bancaires, conformes aux conditions susvisées.

Faute par l'ACQUEREUR d'avoir informé son notaire et le VENDEUR dans le délai de la condition suspensive, les présentes seront considérées comme caduques, une semaine après la réception par l'ACQUEREUR d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée par le VENDEUR d'avoir à justifier de l'obtention du ou des prêts, restée sans réponse par l'ACQUEREUR.

Réalisation de la condition suspensive

Pour l'application de cette condition, ce ou ces prêts seront considérés comme obtenus lorsqu'une ou plusieurs offres de prêts accompagnées de l'agrément définitif à l'assurance décès-invalidité-incapacité, auront été émises.

ORIGINE DE PROPRIETE

Qu'il soit établi une origine de propriété au moins trentenaire remontant à un titre translatif et exempt de tous vices susceptibles de porter atteinte à la validité et à l'efficacité de la vente à l'ACQUEREUR.

URBANISME ET SERVITUDES

Que les documents d'urbanisme ne révèlent l'existence d'aucune autre servitude ou prescription administrative, que celles mentionnées aux présentes, susceptibles de modifier la configuration des lieux ou le proche environnement du BIEN, de le déprécier, de le rendre impropre à la destination que l'ACQUEREUR envisage de lui donner ou de remettre en cause le droit de propriété ou de jouissance de ce dernier.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Que le renseignement sommaire urgent hors formalités, délivré en vue de la réalisation des présentes ne révèle pas d'obstacle à la libre disposition des biens ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital, intérêts et accessoires, ne pourraient être remboursés à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient le notaire rédacteur des présentes de procéder à la purge.

SORT DE L'AVANT-CONTRAT EN CAS DE NON-REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Le notaire rédacteur des présentes 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.* »

Par suite, par application *a contrario* de ces dispositions, en cas de non-réalisation ou de défaillance des conditions suspensives ci-dessus l'ACQUEREUR ne peut renoncer unilatéralement auxdites conditions suspensives. En conséquence l'avant-contrat sera automatiquement anéanti.

Dans l'hypothèse où l'ACQUEREUR souhaiterait poursuivre l'opération sans faire appel à ladite condition suspensive, il conviendra de conclure un nouvel avant-contrat.

CHARGES ET CONDITIONS

La vente sera faite sous les charges, clauses et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, que l'ACQUEREUR s'obligera à exécuter et à accomplir.

ETAT ET CONSISTANCE DU BIEN

L'ACQUEREUR prendra le BIEN objet des présentes dans son état au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'il l'a vu et visité, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit et notamment en raison des fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le BIEN et de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie.

De même le VENDEUR ne sera tenu à aucune garantie en ce qui concerne, soit le défaut d'alignement, soit l'état des biens et les vices de toute nature, apparents ou cachés, insectes, parasites ou végétaux parasites dont ils peuvent être affectés.

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

A ce titre le VENDEUR déclare sous sa responsabilité, concernant le BIEN objet des présentes :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation ;
- qu'il ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux ;
- qu'aucun élément bâti n'empiète sur le fonds voisin ;
- qu'il n'a réalisé aucuns travaux modifiant l'aspect extérieur dudit BIEN ;
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés ;
- que la partie bâtie du BIEN a été construite et achevée dans sa totalité depuis plus de dix ans, ainsi qu'il résulte des titres de propriété ;
- qu'à sa connaissance aucune construction ou rénovation ni qu'aucune réalisation d'éléments constitutifs d'ouvrage ou équipement indissociable de cet ouvrage n'ont été réalisées sur ce BIEN depuis moins de dix ans, le tout au sens des articles 1792 et suivants du Code civil.

SERVITUDES

L'ACQUEREUR supportera les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le 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.

A cet égard le VENDEUR déclare qu'il n'a personnellement créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux ou de la loi.

OBLIGATION REELLE ENVIRONNEMENTALE - ABSENCE

Le VENDEUR déclare n'avoir conclu aucun contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement et n'avoir créé aucune obligation réelle environnementale sur le BIEN.

CONTRAT D'ASSURANCE

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation, dans les formes de droit, de toutes polices d'assurances souscrites par le VENDEUR pour ce BIEN.

Il est cependant expressément convenu entre les parties que le VENDEUR résiliera sa police d'assurance.

IMPOTS ET TAXES

TAXE FONCIERE

L'ACQUEREUR acquittera, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales afférentes au bien.

Concernant les taxes foncières, l'ACQUEREUR remboursera au VENDEUR, à première demande, le prorata de la taxe foncière couru depuis la date fixée pour l'entrée en jouissance jusqu'au 31 décembre suivant.

Concernant la taxe d'habitation de l'année en cours, elle sera supportée en totalité par l'occupant des lieux au premier janvier.

CONTRATS D'ABONNEMENTS ET DE DISTRIBUTION

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle à compter du jour de l'entrée en jouissance de toutes polices d'assurances et de tous abonnements existants.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU

INFORMATIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION, AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Le VENDEUR déclare :

- que la construction du BIEN objet des présentes a été achevée depuis plus de dix ans ;

- qu'il n'a réalisé depuis son acquisition ou au cours des dix années qui précédent, aucuns travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L. 241-1 et L. 242-1 du Code des assurances.

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

CONTRAT SUR LE BIEN

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe aucun contrat d'affichage, de panneaux publicitaires ou d'enseignes ; qu'aucune antenne relais n'a été installée sur le BIEN objet des présentes.

DOSSIER COMPLET DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES RELATIFS A L'ETAT DU BIEN

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostics techniques, en date du 11 septembre 2019 et le +++, fourni par le VENDEUR est ci-annexé.

Afin de respecter les dispositions de l'article R. 271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur ATT DIAGNOSTICS ET CONSEILS Chemin de l'église 31800 ESTANCARBON a remis au VENDEUR l'attestation sur l'honneur ci-annexée certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L. 271-6 du code susvisé et

qu'il dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à sa prestation.

Du fait de la délivrance des différents diagnostics ci-après relatés, et en complément de ce qui est indiqué au paragraphe « Charges et conditions générales », le VENDEUR est exonéré de la garantie des vices cachés correspondante conformément aux dispositions du II de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

Le VENDEUR déclare que le BIEN objet du présent acte ayant été construit avant le 1er janvier 1949 et étant destiné, en tout ou partie, par l'ACQUEREUR à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application de la réglementation sur la lutte contre le saturnisme.

Les parties déclarent que le notaire rédacteur des présentes les a parfaitement informées des obligations imposées aux propriétaires d'immeubles bâtis, en matière de lutte contre le saturnisme, par les articles L.1334-1 à L.1334-12 et R.1334-1 à R.1334-13 du Code de la santé publique.

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L. 1334-6 dudit code, le VENDEUR a fait établir, depuis moins d'un an par ATT DIAGNOSTICS ET CONSEILS Chemin de l'église 31800 ESTANCARBON, le 11 septembre 2019, un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) faisant apparaître la présence de revêtements contenant du plomb à une concentration supérieure au seuil autorisé mais qu'aucun revêtement ne présentait de facteur de dégradation.

Il résulte de ce constat ce qui suit :

*cuisine Fenêtre (intérieur) Bois Peinture classement 2 *dégagement volet (extérieur) Bois Peinture classement 2 *cellier local chaudière C Fenêtre (intérieur) Bois Peinture classement 2 *palier R C Fenêtre Bois Peinture classement 2 *chambre 2 D Fenêtre 1 (intérieur) Bois Peinture classement 2 *chambre 3 C Fenêtre 1 (intérieur) Bois Peinture classement 2 *pièce 1 D Fenêtre 1 (intérieur) Bois Peinture classement 2 *combles aménageables Fenêtre 1 (intérieur) Bois Peinture classement 2 .

Le VENDEUR reconnaît avoir pris connaissance des recommandations figurant dans ce constat, rappelant l'intérêt de veiller à l'entretien des revêtements afin d'éviter leur dégradation future.

Son attention a été également attirée par le notaire soussigné sur les mesures de précaution préconisées par la notice d'information résultant des dispositions de l'annexe 2 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au CREP.

Ce constat de risque d'exposition au plomb est ci-annexé et a été remis à l'ACQUEREUR qui le reconnaît.

ETAT MENTIONNANT LA PRESENCE OU L'ABSENCE DE MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

Le BIEN, objet des présentes, ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997, entre dans le champ d'application des articles L. 1334-13 et R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la prévention des risques liés à l'amiante.

En conséquence et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-13 et R. 1334-15 du Code de la santé publique, un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante mentionnées à l'annexe 13-9 du même code doit être effectué.

Un repérage a été effectué par ATT DIAGNOSTICS ET CONSEILS Chemin

de l'église 31800 ESTANCARBON, le 11 septembre 2019.

Il en résulte : Il a été repéré de matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante.

Aucuns travaux n'ayant été réalisés depuis l'établissement ce diagnostic, le VENDEUR n'a pas fait établir de nouveau repérage.

ETAT RELATIF A L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Le VENDEUR déclare que le BIEN objet des présentes dépend d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans.

Par conséquent, il entre dans le champ d'application de la réglementation sur la sécurité des installations intérieures d'électricité.

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation qui prévoit pour le propriétaire l'obligation de produire lors de toute vente un état de cette installation en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes ; cet état doit avoir été établi depuis moins de trois ans (L. 271-5 et D. 271-5 du Code de la construction et de l'habitation).

Le VENDEUR a fait établir un état sur l'installation intérieure d'électricité par ATT DIAGNOSTICS ET CONSEILS Chemin de l'église 31800 ESTANCARBON personne répondant aux conditions de l'article L. 271-6 dudit code, le 11 septembre 2019.

Il a été établi en conformité avec les dispositions de l'article R. 134-11 du Code de la construction et de l'habitation.

De cet état il résulte que l'installation comporte l'anomalie ou les anomalies suivantes :

*Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre. *La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particuliers des locaux contenant une douche ou une baignoire. *Matériels électriques présentent des risques de contacts directs avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs * Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage. *Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité.

L'ACQUEREUR déclare être informé des risques encourus et vouloir faire son affaire personnelle de la remise en état de l'installation.

ETAT RELATIF A L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ

Le BIEN objet des présentes ne comporte aucune installation intérieure de gaz. En conséquence, il n'y a pas lieu de produire l'état visé par l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le BIEN objet des présentes entre dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence, conformément à l'article L. 134-3 du Code de la construction

et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique datant de moins de dix ans établi par ATT DIAGNOSTICS ET CONSEILS Chemin de l'église 31800 ESTANCARBON, le 11 septembre 2019, est ci-annexé.

Il en résulte : DPE Vierge Consommations Non Exploitable.

Le VENDEUR déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification du bâtiment ou des équipements collectifs concernés de nature à affecter la validité de ce diagnostic n'est, à sa connaissance, intervenue.

ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

Le BIEN objet des présentes est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L. 133-5 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites.

En application de l'article L. 133-6 du Code précité, un état relatif à la présence de termites datant de moins de six mois établi par ATT DIAGNOSTICS ET CONSEILS Chemin de l'église 31800 ESTANCARBON, le ++++, est ci-annexé.

Cet état ne révèle la présence d'aucun termite dans l'immeuble.

ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE MERULE

Le BIEN objet des présentes n'est pas inclus dans une zone de présence d'un risque de mэрule prévue à l'article L. 133-8 du Code de la construction et de l'habitation.

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de mэрule, à ce jour ou dans le passé.

Il est ici précisé que si un arrêté préfectoral déclare la zone de situation du BIEN objet des présentes comme étant susceptible d'être contaminée 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 objet des présentes.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Le BIEN objet des présentes est situé dans :

- une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques miniers ;

- dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat ;

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

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

Il en résulte :

CONCERNANT LES RISQUES NATURELS :

- que le BIEN est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé, concernant les risques de sécheresse,

- qu'il ne fait pas l'objet de prescription de travaux.

CONCERNANT LES RISQUES MINIERS :

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

CONCERNANT LES RISQUES TECHNOLOGIQUES :

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

CONCERNANT LES RISQUES SISMIQUES :

- que le BIEN est situé dans une commune soumise à risque sismique, classée en zone 3 conformément aux dispositions de l'article R. 563-4 du Code de l'environnement.

CONCERNANT LE RADON

L'immeuble est situé dans une zone définie par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français, comme à potentiel radon, n'est pas classé en zone classée 3, conformément aux dispositions de l'article R.1333-29 du Code de la santé publique.

CONCERNANT LES CATASTROPHES NATURELLES, MINIERES OU TECHNOLOGIQUES :

La commune n'a pas fait l'objet d'un arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, minière ou technologique.

ETAT RELATIF AUX INSTALLATIONS D'ASSAINISSEMENT**INFORMATIONS DES PARTIES SUR LES OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE**

Le notaire rédacteur des présentes a donné connaissance au VENDEUR et à l'ACQUEREUR des dispositions suivantes, savoir :

- en matière d'assainissement des eaux usées :

Aux termes de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique, lorsqu'un immeuble est situé dans une zone équipée d'un réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble, quelles qu'en soient la nature et les caractéristiques, a l'obligation de se raccorder au réseau collectif dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service, sauf dérogation accordée par la commune. Tant que ce raccordement n'est pas intervenu, le propriétaire peut être astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payée si son immeuble avait été raccordé (article L. 1331-8, même code). Faute pour le propriétaire de s'exécuter, la commune peut, après mise en demeure, procéder d'office aux travaux, aux frais du propriétaire, en appliquant une majoration à la taxe de raccordement qu'il aurait dû acquitter (article L. 1331-6 et L. 1331-7, même code).

Lorsqu'un immeuble est situé dans une zone où il n'existe pas de réseau d'assainissement collectif, il doit être « *doté d'un assainissement autonome dont les installations seront maintenues en bon état de fonctionnement* » (article L. 1331-1, même code).

Les frais de raccordement ou de mise en conformité d'une installation peuvent être élevés et leur montant ne peut être objectivement évalué que par une entreprise spécialisée.

- en matière d'évacuation des eaux pluviales :

Aux termes de l'article 681 du Code civil, « *tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin* ».

Le régime de l'évacuation des eaux pluviales est fixé par un règlement sanitaire départemental.

Il est notamment prévu que les ouvrages d'évacuation des eaux pluviales doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et d'étanchéité et qu'il est interdit d'y jeter détritiques et autres immondices. Le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées.

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée en permanence et le maire a la possibilité de réglementer les rejets sur la voie publique dans le cadre de ses pouvoirs de police en matière de lutte contre les accidents, les inondations et la pollution.

DECLARATIONS SUR L'ASSAINISSEMENT

Ceci rappelé, le VENDEUR déclare, que le BIEN objet des présentes est situé dans une zone non équipée d'un réseau public de collecte des eaux usées domestiques et que le système d'assainissement du BIEN consiste en un assainissement individuel de type individuel.

Conformément aux prescriptions de l'article L. 2224-8 du Code général des collectivités territoriales, le SPANC a procédé, le 24 octobre 2019 au contrôle de cette installation consistant en une vérification de son fonctionnement et de son entretien.

A l'occasion de ce contrôle, le SPANC a établi un rapport de visite, en date du 24 octobre 2019. Ce rapport daté de moins de trois ans est ci-annexé.

Compte tenu de la non-conformité du dispositif d'assainissement du BIEN, le SPANC a notifié au propriétaire la liste des travaux à réaliser dans le délai de quatre ans à compter de cette notification.

Les travaux à réaliser consistaient en :

INSTALLATION NON CONFORME. Défauts constatés : Installation incomplète Travaux sous 1 an : Mettre en place un dispositif d'assainissement non collectif réglementaire au dimensionnement adapté. Recommandations : Travaux nécessaires pour la mise en conformité : mettre en place un dispositif d'assainissement non collectif réglementaire au dimensionnement adapté .

Le VENDEUR déclare, qu'à ce jour les travaux n'ont pas été effectués.

Il est ici précisé, que les parties ont convenu que les travaux seraient réalisés par l'ACQUEREUR et que le prix de la présente vente tient compte de cette obligation.

Dûment informé de cette situation et des obligations qui pèseront sur lui en qualité de propriétaire du BIEN, l'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle de la réalisation des travaux aux fins d'obtention de la conformité, dans le délai de un an à compter des présentes en application des dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

L'ACQUEREUR accepte de signer la présente acquisition, parfaitement conscient des conséquences juridiques et financières pouvant résulter de la situation du BIEN.

REGLEMENTATION RELATIVE AUX DETECTEURS DE FUMEE NORMALISES

Le notaire rédacteur des présentes rappelle que depuis le 1er janvier 2016, tout lieu d'habitation doit être équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé, installé et entretenu dans les conditions prévues par les articles L. 129-8 et R 129-12 à 129-15 du code de la construction et de l'habitation.

Le VENDEUR déclare que le BIEN est actuellement équipé d'un détecteur de fumée conforme à la norme définie par l'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation.

Il a été remis à l'ACQUEREUR qui le reconnaît la notice technique du détecteur de fumée. L'ACQUEREUR reconnaît avoir été averti par le notaire que l'obligation d'équipement de l'habitation incombe au propriétaire du logement en vertu des textes précités et notamment de la conformité de l'installation avec les normes en vigueur.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Si au jour de la vente il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, le VENDEUR s'obligera :

- à payer l'intégralité des sommes pouvant leur être dues en principal, intérêts, frais et accessoires ;
 - à faire établir à ses frais tout acte de mainlevée des éventuelles inscriptions ;
 - à rapporter à ses frais tout certificat de radiation nécessaire ;
 - à justifier à l'ACQUEREUR de la réalisation de ces différentes formalités.
- Aucun état hypothécaire hors formalité n'a été délivré à ce jour.

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.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DU COMPROMIS

DELAI ET CONDITIONS DE REALISATION

Les présentes seront régularisées par les parties aux termes d'un acte à recevoir par Maître Nicolas JAUREGUIBERRY notaire rédacteur des présentes, choisi d'un commun accord par les parties.

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

Cet acte devra être régularisé au plus tard le .

Pour le cas où le notaire chargé de cette régularisation n'aurait pas, à cette date, reçu toutes les pièces administratives nécessaires à la passation de l'acte de vente (notamment si les divers droits de préemption n'étaient pas à cette date entièrement purgés) ni reçu le ou les éventuels dossiers de prêts, la durée du présent compromis serait prorogée de quinze jours après la réception par ce dernier de la dernière des pièces nécessaires à la passation de l'acte, sans pouvoir excéder le .

DEPOT DE GARANTIE

D'un commun accord entre les parties, il ne sera versé aucun dépôt de garantie.

A cet égard, le VENDEUR déclare avoir été informé par le notaire rédacteur des présentes, qu'en cas de non-réalisation de l'acte de vente du fait de l'ACQUEREUR, le paiement d'une éventuelle clause pénale ne pourrait être assuré et qu'il aurait alors à engager une procédure pour obtenir le dédommagement auquel il aurait droit en vertu des présentes.

CLAUSE PENALE

Si l'une des parties ne veut ou ne peut réitérer le présent acte par acte

authentique, bien que les conditions suspensives soient réalisées, elle sera redevable envers l'autre, d'une indemnité d'ores et déjà fixée à titre de clause pénale à la somme de **QUINZE MILLE CENT EUROS (15 100,00 €)**.

Etant ici précisé que la présente clause n'emporte pas novation et que chacune des parties aura la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

Observation étant ici faite qu'aux termes du second alinéa de l'article 1231-5 du Code civil ci-après littéralement rapportés : « *Le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la peine qui a été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire.* »

OBLIGATIONS DE GARDE ET D'ENTRETIEN DU VENDEUR

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR, le BIEN, tel qu'il est sus-désigné demeurera sous la garde et possession du VENDEUR qui s'y oblige.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

ELEMENTS D'EQUIPEMENT

Le VENDEUR s'engage à laisser dans le BIEN tout ce qui est immeuble par destination ainsi que, sans que cette liste soit limitative et sous la seule réserve que les éléments ci-après désignés existent :

- les plaques de cheminées scellées, les inserts, poêle ;
- les supports de tringles à rideau, s'ils sont scellés dans le mur ;
- les trumeaux scellés, les dessus de radiateurs scellés, les moquettes, les parquets ;
- les poignées de porte telles qu'elles existaient lors de la visite ;
- les portes, planches, étagères et équipements de rangement des placards ;
- les arbres, arbustes, plantes et fleurs en terre si jardin privatif ;
- les bancs de pierres, les margelles de puits et les vasques en pierre ;
- l'équipement sanitaire et l'équipement de chauffage et de conditionnement d'air ;
- les antennes extérieures de télévision et paraboles ;
- les éléments d'éclairage fixés au mur et/ou plafonds ;
- l'équipement électrique ;
- les motorisations de portail et de porte de garage ;
- les convecteurs électriques ;
- le câblage et les prises informatiques ;
- tous les carreaux et vitrages sans cassures ni fêlures ;
- les volets, persiennes, stores-bannes et leurs motorisations ;
- l'adoucisseur d'eau ;
- le système d'alarme.

Aucun état des lieux n'a été dressé contradictoirement entre parties.

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 des engagements qui précèdent, si ce dernier le désire.

Le notaire rédacteur des présentes 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.

ENTRETIEN, REPARATION

Jusqu'à l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR, le VENDEUR s'engage à :

- ne pas apporter de modification quelconque ;
- délivrer le BIEN dans son état actuel ;
- conserver ses assurances ;
- maintenir en bon état de fonctionnement les équipements du BIEN vendu : chauffe-eau, électricité, climatisation, VMC, sanitaire ;
- laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules ou spots ou néons ;
- entretenir le BIEN vendu et son abord ;
- mettre hors-gel les installations en saison froide ;
- réparer les dégâts survenus depuis la visite.

Le prix ci-dessus déterminé, sera payable comptant à la signature de l'acte de vente réitérant les présentes.

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU CONTRAT

Si un sinistre par incendie, dégâts des eaux ou risques naturels frappe le BIEN vendu pendant la durée de validité des présentes, le rendant inhabitable ou impropre à sa destination ou son usage, l'ACQUEREUR aurait la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement à la vente ;
- soit de poursuivre son acquisition et de se voir attribuer forfaitairement et définitivement la totalité des indemnités d'assurances ou autres à percevoir, voire même diligenter lui-même les travaux nécessaires.

A cet effet, le VENDEUR s'engage à subroger l'ACQUEREUR dans tous ses droits au titre de la police d'assurance couvrant l'immeuble.

DECES-DISSOLUTION

En cas de décès du VENDEUR, ou de l'un d'entre eux s'ils sont plusieurs, les héritiers ou ayants droit et le survivant d'eux seront tenus d'exécuter la présente convention.

Toutefois, en pareil cas, l'ACQUEREUR aura la faculté de se désister unilatéralement des présentes dans le délai de trente jours du moment où il a eu connaissance du décès. En ce cas, le dépôt de garantie lui sera restitué intégralement, après prélèvement des éventuels frais et débours résultant des présentes et de leurs suites, ainsi qu'il est dit ci-après.

En cas de décès de l'ACQUEREUR, ou de l'un d'entre eux s'ils sont plusieurs, l'ensemble des parties sera désengagé de plein droit du présent contrat, et le dépôt de garantie sera restitué à l'ACQUEREUR ou à ses ayants droit, si les intéressés n'ont pas manifesté auprès du notaire rédacteur des présentes l'intention de maintenir à leur profit le bénéfice de la présente convention, dans les trente jours du décès.

FRAIS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence conformément aux dispositions de l'article 1593 du Code civil.

A titre de provision sur frais, l'ACQUEREUR verse ce jour en la comptabilité du notaire rédacteur des présentes, une somme de **TROIS CENTS EUROS (300,00 €)**.

En cas de non régularisation de l'acte authentique de vente pour quelque cause que ce soit, cette somme sera acquise au notaire rédacteur des présentes, tant pour les

frais des présentes que pour les débours occasionnés et les formalités préalables engagées lors de la demande de pièces.

En cas de régularisation de l'acte authentique de vente pour quelque cause que ce soit, cette somme constituera un acompte sur les frais de l'acte authentique dont le montant est indiqué aux présentes à titre prévisionnel, déduction faite des frais afférents aux présentes.

DECLARATIONS DES PARTIES

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 au profit d'une autre personne que l'ACQUEREUR, aux présentes.

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

PACTE DE PREFERENCE - ACTION INTERROGATOIRE

Le VENDEUR déclare et confirme qu'il n'existe aucun pacte de préférence.

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 première présentation de la lettre recommandée notifiant les présentes.

Le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Les parties mandatent expressément Maître Nicolas JAUREGUIBERRY 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 (21) à compter du lendemain de la date de rétractation.

Cette rétractation aura un caractère définitif, quand bien même le délai de DIX (10) jours ne serait pas expiré, lorsqu'elle sera exercée.

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.

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé que la faculté de rétractation dont il dispose pourra être exercée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de la régularisation des présentes par acte authentique, ou par acte extrajudiciaire, ou par remise en mains propres au VENDEUR contre récépissé, et à l'intérieur du délai précité.

En outre, il est ici précisé qu'en application des dispositions de l'article L. 271-

2 du Code de la construction et de l'habitation, l'ACQUEREUR ne peut effectuer aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit, avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires.

Cependant, le présent contrat étant conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, l'ACQUEREUR pourra effectuer un versement entre les mains du notaire chargé de la régularisation des présentes par acte authentique.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège respectif, à l'exception de la faculté de rétractation de l'ACQUEREUR.

TABLEAU RECAPITULATIF

Le présent tableau rappelle les dates limites pour :

Dépôt de la demande de prêt(s)	
Obtention du (ou des) prêt(s)	
Réalisation des conditions suspensives	
Signature de l'acte authentique	

DISPOSITIONS FINALES

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.

AVERTISSEMENT SUR LE CARACTERE SOUS SIGNATURE

PRIVEE DU PRESENT ACTE

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

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

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour

l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, ...),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les parties estiment, après avoir contacté l'office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'elles ont été informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Etabli sur 24 pages.

Conformément aux dispositions du 1er alinéa de l'article 1375 du Code civil, les parties sont convenues de remettre au notaire rédacteur des présentes, constitué

tiers dépositaire, l'unique exemplaire du présent acte.

Fait à ASPET,
Le .

Projet