



Nicolas JAURÉGUIBERRY

Rue André Bouéry  
31160 ASPET

## 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 pacs ou partenariat,  
De nationalité française.  
« Résident » au sens de la réglementation fiscale.
  
- 2) Mademoiselle Jeanne **DE BARROS**, Etudiante, demeurant à NANTES (44200), le Tour d'Auvergne,  
Née à SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE (44230), le 26 septembre 1990.  
Célibataire.  
Non soumise à un pacs ou 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.

MO

VS ND

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 pacs ou 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 pacs ou 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 pacs ou 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 pacs ou 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 Valentin, Grégoire, Georges **JARRY**, musicien professionnel, demeurant à SAINT ORENS DE GAMEVILLE (31650), 14, rue des Vignes,

Né à PERTUIS (84120), le 27 février 1987.

Célibataire.

Partenaire de Madame Manon, Winona **DALIBARD**, aux termes d'un pacte civil de solidarité en date du 18 mars 2021 et enregistré au service de l'état civil de la

MD

V5 M

mairie de SAINT ORENS DE GAMEVILLE (31650), le 18 mars 2021.

De nationalité française.

« Résident » au sens de la réglementation fiscale.

2) Madame Manon, Winona **DALIBARD**, doctorante, demeurant à SAINT ORENS DE GAMEVILLE (31650), 14, rue des Vignes,

Née à ANGERS (49000), le 18 mars 1993.

Célibataire.

Partenaire de Monsieur Valentin, Grégoire, Georges **JARRY**, aux termes d'un pacte civil de solidarité en date du 18 mars 2021 et enregistré au service de l'état civil de la mairie de SAINT ORENS DE GAMEVILLE (31650), le 18 mars 2021.

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 11 mars 2021 à JURANCON, 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 10 mars 2021 à NANTES, 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 7 mars 2021 à VILLELONGUE, 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 7 mars 2021 à LUNAS, 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 8 mars 2021 à ARCIZANS DESSUS, 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 10 mars 2021 à ESSERTINES SUR YVERDON, 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 9 mars 2021 à LAUSANNE, ci-annexée.

- Monsieur Valentin **JARRY** est ici présent.

- Madame Manon **DALIBARD** est ici présente.

MO

VJ M

## **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 en cours d'exécution.

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 en cours d'exécution.

## **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.

## **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

MD

V5 M

d'en céder le bénéfice.

### **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
<b>Contenance Totale :</b>					<b>1ha 82a 50ca</b>	

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, 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 :

MD

VS

M



- par Monsieur Valentin JARRY à concurrence de LA MOITIÉ (1/2) en pleine propriété.
- par Madame Manon DALIBARD 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-HUIT MILLE EUROS (158 000,00 €)**.

#### **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 Madame Sandra FERRE, ABAFIM Tarbes 16 avenue de la Marne, à TARBES (65000), titulaire d'un mandat de vente donné par le VENDEUR,

En conséquence, le VENDEUR qui en aura seul la charge, s'oblige à verser une rémunération toutes taxes comprises de **DOUZE MILLE EUROS (12 000,00 €)**.

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 :

MD

V5  
M

- Rappel du prix : 158 000,00 €
- Montant des frais prévisionnels de l'acte de vente : 12 600,00 €
- Montant des frais prévisionnels du prêt : Pour mémoire
- Total égal à : 170 600,00 €

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 et déposés en même temps que l'acte de vente au service de la publicité foncière avec le montant de l'impôt.

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 assujéti 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 30 juin 2021 :

**\* Traitement de la charpente contre les capricornes par un professionnel, aux frais exclusifs des vendeurs, au plus tard le jour de la régularisation des présentes. Les vendeurs s'engagent à fournir la facture dudit traitement.**

### CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES LES PARTIES NE PEUVENT RENONCER

#### 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, les présentes seront caduques 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.

### **CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL L'ACQUEREUR PEUT RENONCER**

#### **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 ou courtier de son choix, répondant aux caractéristiques suivantes :

- montant global maximum du ou des prêts envisagés : DEUX CENT VINGT MILLE EUROS (220 000,00 €) ;
- durée maximale de remboursement : 25 ans ;
- taux d'intérêt maximal hors frais de dossier, d'assurance et de garanties : 1,50% ;
- 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 31 mai 2021** et selon les modalités ci-après définies.

L'obtention d'une offre de prêt à un taux ou un montant inférieur ou égal au taux ou au montant fixé ci-dessus ne fera pas défaillir la condition qui sera considérée comme réalisée.

#### **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 30 avril 2021**.

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

MD

V5

M



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, l'attestation de demandes de prêt, l'offre de prêt à lui faite ou le refus opposé à sa demande de prêt. En outre, il s'oblige à adresser à son notaire copie de ces documents.

En cas de non-obtention d'une offre de 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 soussigné 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

MD

M VS

défaillance de l'une des conditions suspensives figurant sous le paragraphe « **CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES L'ACQUEREUR PEUT RENONCER** », l'ACQUEREUR pourra renoncer à se prévaloir de ladite condition suspensive. 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.

### **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

MD

V5  
M

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, forfaitairement par rapport à la dernière imposition connue, le jour de la réitération directement au VENDEUR le prorata de la taxe foncière à courir depuis la date fixée pour l'entrée en jouissance jusqu'au 31 décembre suivant.

### **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'a consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre 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 13 novembre 2020, 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

MD

M V5

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.

Le notaire soussigné rappelle au VENDEUR qu'en l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, des constats, états et diagnostics en cours de validité, il ne peut pas s'exonérer de la garantie.

### **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 :

**Il a été repéré au moins une unité de diagnostic, contenant du plomb au-dessus du seuil réglementaire (voir tableau de mesures ci-joint). Présence de revêtements en état d'usage contenant du plomb (classe 2), le propriétaire du bien doit alors veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 2, afin d'éviter leur dégradation future.**

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.

MD

V5 M



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 comporte une installation intérieure de gaz réalisée depuis moins de 15 ans. 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.

MD

MD ✓



### **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 13 novembre 2020, 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,

MD

VJ  
MD

- 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, classée 1 (zone faible), 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 :

MD

M VS

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

MD

V5

MD

du code de la construction et de l'habitation.

Le VENDEUR déclare que le BIEN n'est pas équipé d'un détecteur de fumée.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été averti par le notaire rédacteur des présentes que l'obligation d'équipement de l'habitation incombe au propriétaire du logement en vertu des textes précités.

### SITUATION ENVIRONNEMENTALE

#### INFORMATIONS RELATIVES AUX INSTALLATIONS ENVIRONNEMENTALES DE L'IMMEUBLE

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent être parfaitement informés des dispositions des articles L. 512-18, L. 514-20 et L. 125-7 du Code de l'environnement.

À cet égard, le VENDEUR déclare s'être toujours conformé à la réglementation applicable en matière de protection de l'environnement et de santé publique.

Il déclare en outre qu'à sa connaissance :

- aucune installation soumise à autorisation ou à enregistrement ou à simple déclaration au titre de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ou activité entrant dans le champ d'application des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement n'a été exploitée sur le BIEN objet des présentes ;
- aucune activité susceptible de présenter des dangers ou des inconvénients pour la santé ou l'environnement n'a été exercée sur le BIEN ;
- il n'a pas été exercé d'activité dans le BIEN ayant entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives ;
- il n'a jamais été exercé, dans le BIEN dont il s'agit, d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;
- il n'y a pas eu dans le BIEN d'incident ou accident présentant un danger pour la santé, la salubrité publique, la sécurité civile ou l'alimentation en eau potable de la population prévues par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'environnement ;
- le terrain ne comporte pas de transformateur à pyralène ;
- il n'a reçu aucune injonction administrative sur le fondement des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement, en sa qualité de « détenteur » ;
- il n'existe pas de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement.

#### 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 de vente à recevoir par Maître Nicolas JAUREGUIBERRY notaire rédacteur des présentes, choisi d'un commun accord par les parties.

La signature de cet acte de vente 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 30 juin 2021.**

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 15 juillet 2021.

### DEPOT DE GARANTIE

L'ACQUEREUR déposera au plus tard le **10 Avril 2021** prochain, à peine de caducité de plein droit des présentes, le jour suivant l'expiration du délai de rétractation stipulé en fin des présentes, et ce à titre de dépôt de garantie à la comptabilité du notaire rédacteur des présentes sur un compte ouvert au nom du tiers convenu ci-après désigné, la somme de **SEPT MILLE NEUF CENTS EUROS (7 900,00euros)**.

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, restera au compte du tiers convenu jusqu'à la réitération de l'acte authentique de vente. Lors de la passation de l'acte authentique, elle sera imputée sur la partie du prix payée comptant. En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par l'article 1590 du Code civil permettant aux parties de se départir de leur engagement, l'ACQUEREUR en s'en dessaisissant et le VENDEUR en en restituant le double.

L'ACQUEREUR ne pourra recouvrer le dépôt de garantie versé, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes, que s'il justifie de la non-réalisation, hors sa responsabilité telle qu'elle est indiquée à l'article 1178 du Code civil, de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-dessus énoncées, ou de l'exercice d'un droit de préemption.

Dans le cas contraire, cette somme restera acquise au VENDEUR, par application et à due concurrence de la clause pénale ci-dessus stipulée, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes.

A défaut d'accord entre les parties, la somme restera bloquée en la comptabilité du détenteur des fonds jusqu'à production d'un jugement ordonnant la restitution du dépôt à l'ACQUEREUR ou sa perte en faveur du VENDEUR.

Le tiers convenu, Madame Catherine DANIEL, Comptable de l'office notarial rédacteur des présentes, mandataire commun des parties, détiendra cette somme de SEPT MILLE NEUF CENTS EUROS (7 900,00 euros) pour le compte de qui il appartiendra.

La mission du tiers convenu sera de remettre la somme versée comme il est dit ci-dessus au VENDEUR ou à l'ACQUEREUR selon ce qui est convenu aux termes du présent acte.

En cas de non versement de cette somme à la date convenue ou de constatation de défaut d'approvisionnement total ou partiel du chèque, les présentes seront

MD

V5  
M



considérées comme nulles et non avenues.

TRESORERIE ASPET, 3, Place André Bouéry, 31160 ASPET

**Titulaire du Compte**

Me Nicolas JAUREGUIBERRY, Notaire, 31160 ASPET

031010031000 013936912101

DOMICILIATION			
40031	00001	0000139369M	42
Banque	Guichet	Compte	Clé RiB
<b>Identifiant Norme Internationale (IBAN)</b>			
FR03 4003 1000 0100 0013 9369 M42			
Identifiant International de la Banque (BIC) : CDCG FR PP			

**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 HUIT CENTS EUROS (15 800,00 €)**.

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 ;

MD

N 15

- 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 frappait 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 en cours d'exécution.

### **RETRACTATION DE L'ACQUEREUR**

Le présent acte ayant pour objet l'acquisition par un non professionnel de l'immobilier, d'un immeuble à usage d'habitation, entre dans le champ d'application de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En application de cet article, il est ici précisé que le présent acte ne deviendra définitif qu'au terme d'un délai de dix jours pendant lequel l'ACQUEREUR aura la faculté de se rétracter.

A cet effet, le présent acte lui a été remis ce jour, contre récépissé, par Maître Nicolas JAUREGUIBERRY, notaire à ASPET (31160).

Le délai de rétractation de dix jours ne commencera à courir qu'à compter du lendemain de la remise contre récépissé du présent acte.

L'ACQUEREUR pourra exercer la faculté de rétractation qui lui est conférée par la loi avant l'expiration du délai sus indiqué, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes adressée à Maître Nicolas JAUREGUIBERRY, notaire à ASPET (31160).

Observation étant ici faite que toute rétractation valablement exercée aura un caractère définitif, quand bien même le délai de dix jours susvisé ne serait pas expiré, et qu'en cas de pluralité d'acquéreurs, l'exercice par un seul d'entre eux de sa faculté de

MD

15 M

rétractation entraînera la caducité du présent acte.

Il est en outre précisé qu'en application des dispositions du 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, l'ACQUEREUR ne pourra effectuer aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit, pendant toute la durée du délai de dix jours au cours duquel il disposera de la faculté de se rétracter, sauf dispositions législatives expresses contraires.

Toutefois, conformément aux dispositions du 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article L. 271-2 précité, le présent acte étant rédigé par Maître Nicolas JAUREGUIBERRY à ASPET, l'ACQUEREUR pourra effectuer un versement entre les mains dudit notaire, chargé de régulariser la présente vente. Si l'ACQUEREUR décide d'exercer sa faculté de rétractation, les fonds perçus lui seront restitués dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation, par le notaire susnommé.

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.

### **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)	30 avril 2021
Obtention du (ou des) prêt(s)	31 mai 2021
Réalisation des conditions suspensives	30 juin 2021
Signature de l'acte authentique	30 juin 2021

### **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.

#### **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 Electronique des Notaires, registre du PACS, ...),

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

MD

VJ

M



-les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,  
 -le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, 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. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto: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 23 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 25 mars 2021.**

Bon pour achat  


mi

Bon pour vente  


Bon pour achat  
