

ENTRE LES SOUSSIGNES, respectivement dénommés le "VENDEUR" et "L'ACQUEREUR", dont l'état civil est établi ci-dessous (étant ici précisé qu'il y aura solidarité entre les personnes, ayant un intérêt commun, comprises sous chacun de ces vocables).

ETAT CIVIL DU VENDEUR

Mademoiselle Alicia **PERAUD**, esthéticienne, célibataire majeure, employé, demeurant à LAHITTE-TOUPIERE (65700), 31 chemin de La Poumadette.

Née à SAINT JEAN D'ANGELY (17400), le 3 décembre 1987.

De nationalité Française.

ETAT CIVIL DE L'ACQUEREUR

Madame Cyrielle **ROUSSILLE**, Infirmière libérale, demeurant à MONTPELLIER (34070), 215, avenue du mondial de rugby 2007.

Née à BORDEAUX (33000), le 7 mars 1984.

De nationalité Française.

PRESENCE ou REPRESENTATION

*La ou les personnes identifiées ci-dessus sous le vocable "VENDEUR" à ce non présentes, sont représentées par **Monsieur Stéphane GIRARD**, clerk de notaire de Maître Florence VIALLEFONT domiciliée à MAUBOURGUET (65700) 15 rue Georges Clémenceau, en vertu des pouvoirs à lui consentis aux termes **d'une procuration sous seing privé en date à LAHITTE-TOUPIERE (65700) le 24 février 2021, ci-annexée.**

Précision étant ici faite que le vocable "VENDEUR" s'applique tant aux mandants qu'à leur mandataire.

*La ou les personnes identifiées ci-dessus sous le vocable "ACQUEREUR" à ce non présentes, mais représentées par **Mademoiselle Clémence PARZANI**, clerc de notaire de Maître Florence VIALLEFONT domiciliée à MAUBOURGUET (65700) 15 rue Georges Clémenceau, en vertu des pouvoirs à lui consentis aux termes **d'une procuration sous seing privé en date à LATTES le 09/03/2021, ci-annexée.**

Précision étant ici faite que le vocable "ACQUEREUR" s'applique tant aux mandants qu'à leur mandataire.

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, généralement appelés ci-après l'IMMEUBLE, sans aucune exception ni réserve.

DESIGNATION

Commune de LAHITTE TOUPIERE (65700)

Une maison à usage d'habitation situé(e) 31, Chemin de la Poumadette

Cadastrée :

Section	N°	Lieu-dit ou voie	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
C	0060	31 CHEM DE LA POUMADETTE	Pré Sol	0	41	00
C	0061	LAPOUMADETTE	Terre Sol	0	44	70
C	0073	LAPOUMADETTE	Futaie	0	05	45
TOTAL				0	91	15

DROIT DE PROPRIETE - EFFET RELATIF

Acquisition en vertu d'un acte reçu par Maître Me Florence VIALLEFONT, notaire à MAUBOURGUET le 30 avril 2010, publié au Service de la Publicité Foncière de TARBES 1, le 15 juin 2010, volume 2010P, numéro 2613.

En vertu d'un acte de PARTAGE reçu par Maître Me Florence VIALLEFONT, notaire à MAUBOURGUET, le 15 mai 2020, publié au Service de la Publicité Foncière de TARBES 1, le 10 juin 2020, volume 2020P, numéro 4071.

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

DELAI DE RETRACTATION

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 sera notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, **par Me Florence VIALLEFONT.**

En cas de pluralité d'ACQUEREURS, ils se donnent mutuellement mandat pour retirer la lettre recommandée qui va leur être adressée en suite des présentes.

Le délai de rétractation de dix jours ne commencera à courir qu'à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée notifiant le présent acte.

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

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

- et adressée à Maître **Florence VIALLEFONT.**

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 rétractation entraînera la caducité du présent acte.

Il est en outre précisé qu'en application des dispositions du 1er 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 2ème alinéa de l'article L. 271-2 précité, le présent acte étant rédigé par Maître Florence VIALLEFONT notaire à MAUBOURGUET, 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.

PROPRIETE - JOUISSANCE

En cas de réalisation de toutes les conditions suspensives ci-après, L'ACQUEREUR aura la propriété du bien vendu à compter du jour de la régularisation du présent acte par acte authentique. L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, L'IMMEUBLE devant alors être libre de toute location ou occupation.

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'ACQUEREUR déclare que l'IMMEUBLE objet des présentes :

- est actuellement destiné à usage d'habitation.
- vouloir le destiner à usage d'habitation.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment, sous celles suivantes que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

1-) ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION - CONTENANCE

L'IMMEUBLE est vendu dans son état actuel, sans garantie de la contenance indiquée, la différence avec celle réelle, même supérieure à un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR.

Le VENDEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

Pour le cas où le VENDEUR serait un professionnel de l'immobilier, la clause d'exonération des vices cachés ne pourra pas s'appliquer. Il devra en outre garantir à l'acquéreur la contenance indiquée à un vingtième près ainsi qu'il est prévu à l'article 1619 du Code civil.

2-) SERVITUDES

L'ACQUEREUR profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

DECLARATION DU VENDEUR :

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'IMMEUBLE vendu, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

3-) ASSURANCES

Le VENDEUR s'oblige à communiquer à l'ACQUEREUR tous renseignements concernant les assurances s'appliquant à l'IMMEUBLE vendu et à informer l'assureur de l'aliénation, par lettre, tout autre support durable ou moyen prévu à l'article L. 113-14 du Code des assurances.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle, de manière à ce que le VENDEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la continuation ou de la résiliation des assurances contre l'incendie et autres risques contractées par le VENDEUR ou les précédents propriétaires.

L'article L. 121-10 du Code des assurances dispose :

"En cas ... d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de ... l'acquéreur ...

Il est loisible, toutefois, ... à l'acquéreur de résilier le contrat".

- En cas de continuation de toutes assurances, l'ACQUEREUR en paiera les primes à leurs échéances à compter du jour du transfert de propriété.

- En cas de résiliation de toutes assurances, l'ACQUEREUR s'engage à en informer l'assureur du VENDEUR par lettre, tout autre support durable ou moyen prévu à l'article L. 113-14 du Code des assurances.

4-) QUOTE-PART IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'ACQUEREUR acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE peut et pourra être assujéti, étant précisé à ce sujet :

a) que la taxe d'habitation de l'année en cours incombe en totalité à l'occupant au 1er Janvier.

b) que dès à présent l'ACQUEREUR s'engage à rembourser, prorata temporis, la fraction lui incombant de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, à la première réquisition du VENDEUR, tant que l'avertissement correspondant ne lui sera pas adressé à son nom propre.

ETANT PRECISE QUE, le montant de la taxe foncière 2020 s'élève à un montant de 509 €.

ABONNEMENTS DIVERS

Il fera son affaire personnelle à compter du même jour de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité.

En conséquence, l'ACQUEREUR est informé qu'il est subrogé purement et simplement dans les droits et obligations du VENDEUR à l'égard desdites sociétés résultant des contrats de distribution et de fourniture d'électricité et de gaz précités. Il fera son affaire personnelle de manière à ce que le VENDEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la continuation ou du renouvellement de tout nouveau contrat.

L'ACQUEREUR devra souscrire tous abonnements ou avenants à son nom avec les organismes ou compagnies fournisseurs, et il devra justifier du tout au VENDEUR, afin de permettre à ce dernier d'obtenir la résiliation des contrats, de dégager sa responsabilité et d'obtenir la restitution de dépôts de garantie versés à titre d'avance sur consommation.

6 -) CONDITIONS SPECIALES - URBANISME

Il sera subrogé, tant activement que passivement, dans tous les droits et obligations résultant tant à son profit qu'à sa charge, des stipulations de tout éventuel règlement de lotissement ou de zones (Z.A.D., Z.A.C....) et il en fera son affaire personnelle et les exécutera de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le VENDEUR, tant de la part de l'ACQUEREUR que de celle d'un tiers quelconque.

DECES

En cas de décès du VENDEUR (ou de l'un d'eux), la présente vente sera réalisée par ses héritiers ou ayants droit.

En cas de décès de l'ACQUEREUR (ou de l'un d'eux), ses héritiers ou ayants droit auront la faculté :

- soit de poursuivre la réalisation de la vente.
- soit de se libérer totalement des engagements résultant du présent acte sans indemnité. En cas de versement de dépôt de garantie, celui-ci sera purement et simplement restitué.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE EUROS (188000,00 EUR.).

ETANT PRECISE qu'une commission de DIX HUIT MILLE EUROS (18 000euros) TTC est due par LE VENDEUR à l'agence ABAFIM, soit un prix net vendeur de 170 000euros.

Ce prix sera payable comptant par la comptabilité du ou des notaires le jour de la réitération des présentes par acte authentique, obligatoirement par virement bancaire (article L.112-6-1 du Code monétaire et financier), au profit du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente.

Les parties déclarent connaître les conséquences qui pourraient résulter d'un règlement entre VENDEUR et ACQUEREUR, en dehors de la comptabilité du notaire, de tout ou partie du prix avant la signature de l'acte authentique de vente, au regard notamment de l'exercice d'un éventuel droit de préemption ou d'une situation hypothécaire qui ne permettrait pas de désintéresser tous les créanciers hypothécaires du VENDEUR.

PLAN DE FINANCEMENT

Pour ordre il est rappelé les modalités de l'opération résultant de la réalisation du présent acte :

COUT DE L'OPERATION EN CAS DE REALISATION

- Prix de vente :	188 000€
- Frais prévisionnels (sauf à parfaire ou à diminuer notamment en fonction des tarifs et droits en vigueur à ce jour) :	
a) Acquisition, soit :	15 000€
b) Prêt, soit :	MEMOIRE
Montant total de l'opération	203 000€

FINANCEMENT

L'acquéreur déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la présente opération au moyen d'un prêt et de ses deniers personnels .

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le VENDEUR reconnaît avoir été informé des dispositions légales relatives aux plus-values immobilières des particuliers et notamment :

- 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 l'IMMEUBLE objet du présent acte.

- 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 déposées et versé 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 la CSG et autres prélèvements sociaux.

A cet égard, le VENDEUR s'oblige à fournir au notaire chargé de la régularisation de l'acte authentique de vente **et au plus tard 15 JOURS AVANT la régularisation de l'acte authentique de vente**, tous les éléments nécessaires à l'établissement et à la liquidation de la plus-value éventuelle

Le bien étant la résidence principale du vendeur, il n'y aura pas de plus-value.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Comme conditions déterminantes du présent acte, sans lesquelles l'ACQUEREUR n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes : **étant précisé qu'en vertu de l'article 1304-6 alinéa 2 du code civil, les parties déclarent que l'accomplissement des conditions suspensives ci-après énoncés, rétroagiront au jour du contrat.**

URBANISME

Que le certificat ou la note de renseignements d'urbanisme et le certificat d'alignement et de voirie ne révèlent l'existence (par rapport à la situation actuelle ou aux déclarations du VENDEUR) d'aucune servitude susceptible de modifier notablement la configuration des lieux ou le proche environnement de l'IMMEUBLE, de le déprécier gravement ou de le rendre impropre à la destination que l'ACQUEREUR envisage de lui donner.

PREEMPTION (SAFER)

Que tous organismes ou collectivités publics ou privés et toutes personnes physiques et morales titulaires d'un droit de préemption et/ou de préférence renoncent à exercer ce droit.

Si le bénéficiaire d'un droit de préemption et/ou de préférence déclarait exercer son droit aux prix et conditions fixés au présent acte, VENDEUR et ACQUEREUR reconnaissent que le présent acte serait caduc, sans indemnité de part et d'autre.

Si le bénéficiaire d'un de ces droits de préemption décidait de faire valoir son droit, soit en discutant le prix ou les conditions de la vente, soit en exerçant son droit de préemption partiel, en application des textes ou conventions les régissant, les présentes deviendront caduques et les soussignés seront déliés, sans indemnité de part et d'autre, de leurs engagements réciproques. Dans ce cas, le VENDEUR aura alors le choix soit de retirer l'immeuble de la vente soit de prendre les accords que bon lui semblera avec le titulaire du droit de préemption, sans que l'ACQUEREUR puisse discuter la décision prise par le VENDEUR, ni inquiéter celui-ci à ce sujet.

SERVITUDES - HYPOTHEQUES

Que l'examen des titres et de l'état hypothécaire qui sera demandé ne révèle pas :

- L'existence de servitude conventionnelle ou légale à l'exception de celle qui aurait pu être déclarée au présent acte,
- L'existence d'hypothèques ou autres sûretés que le prix de la vente ne permettrait pas de rembourser intégralement en principal, intérêts et accessoires.

ACTION EN REDUCTION OU REVENDICATION

- Que l'origine de propriété soit trentenaire et ne révèle aucune cause susceptible d'entraîner l'éviction de l'ACQUEREUR.

CASIER JUDICIAIRE

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention via l'Association pour le développement du service notarial (ADSN) d'une réponse négative sur le bulletin n° 2 (B2) extrait du casier judiciaire, conformément aux dispositions de l'article L 551-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Ce bulletin ne doit pas révéler de condamnation définitive à la peine d'interdiction d'achat sous peine de nullité des présentes aux seuls torts de l'acquéreur.

Dans le cas d'une réponse positive, l'acte de vente réitérant les présentes peut toutefois être signé si l'acquéreur 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.

PRET - PROTECTION DE L'EMPRUNTEUR

L'ACQUEREUR déclare qu'il paiera le prix de la vente à l'aide d'un ou plusieurs prêts correspondant aux caractéristiques ci-après :

- **Montant global maximum du ou des prêts envisagés : 195 000 euros ;**
- **Durée maximale : 25 ans ;**
- **Taux d'intérêt maximal hors frais de dossier, assurance et de garanties : entre 1.25 % et 2%**

Par suite, la présente convention est soumise à la condition suspensive d'obtention de ces prêts à ces conditions, **au plus tard dans les DEUX MOIS des présentes** et selon les modalités ci-après définies, faute de quoi la condition suspensive sera considérée comme non réalisée.

Etant précisé que toute demande non conforme aux stipulations contractuelles visées ci-dessus entraînera la réalisation fictive de la condition au sens de l'article 1304-3 du Code civil qui dispose :

« La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement »

Etant précisé également, 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.

Le ou les prêts seront considérés comme obtenus par la réception par le bénéficiaire des offres de prêts établies conformément aux dispositions des articles L. 313-1 et suivants du Code de la consommation et répondant aux conditions ci-dessus et l'agrément par les assureurs du ou des emprunteurs aux contrats obligatoires d'assurances collectives, liés à ces prêts.

L'ACQUEREUR devra notifier, au notaire désigné pour la rédaction de l'acte authentique, dans les huit jours de leur remise ou de leur réception, les offres à lui faites ou le refus opposé aux demandes de prêt.

Si l'ACQUEREUR veut renoncer à la condition suspensive ci-dessus stipulée, il devra notifier audit notaire, qu'il dispose désormais des sommes nécessaires pour payer le prix sans l'aide d'un prêt.

Cette notification devra contenir la mention manuscrite dans laquelle il reconnaîtra être informé que, s'il recourait néanmoins à un prêt, il ne pourrait pas se prévaloir dudit code.

Observations étant ici faites en ce qui concerne le ou les prêts :

- Que le refus du ou des prêts devra être justifié au moyen d'une lettre du ou des établissements bancaires ou de crédit adressé à l'ACQUEREUR et faisant ressortir de manière expresse le refus du ou des prêts. L'original de cette lettre devra être produit au notaire susnommé.

- Cependant, si le défaut d'obtention du ou des prêts résulte de la faute de l'ACQUEREUR, notamment s'il a négligé d'en faire la demande ou de donner les justifications utiles ou s'il a refusé, sans motif légitime, la ou les offres reçues, la somme ci-dessus versée restera acquise au VENDEUR en application de l'article 1304-3 du Code civil selon lequel *« La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement »*.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique réalisé par la **société SAS DIAGSTORE PYRENEES, le 13/11/2020** se trouve annexé au présent acte.

Conformément aux dispositions de l'article R. 271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur 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.

Le dossier de diagnostic technique comprend :

- le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du Code de la santé publique ;
- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du Code de la santé publique ;
- l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du Code de la construction et de l'habitation ;
- l'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation ;
- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- l'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation ;
- l'état des risques naturels et technologiques prévu au I de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement ;
- le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique ;
- l'information sur la présence d'un risque de mэрule prévu à l'article L. 133-8 du CCH (dans les zones concernées).
- le document comportant l'indication de la situation du bien dans une zone définie par un plan d'exposition au bruit des aэrodromes ainsi que les informations prévues au I de l'article L. 112-11 du Code de l'urbanisme (dans les zones concernées pour immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation).

L'ACQUEREUR reconnaît qu'il lui a également été remis en main propre dans le même temps et distinctement une copie des diagnostics susvisés.

VICES CACHES

Du fait de la délivrance des différents diagnostics énumérés ci-dessus et en complément de ce qui est indiqué au paragraphe « charges et conditions », 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.

De ces différents documents, il résulte notamment :

SATURNISME

L'immeuble objet du présent acte ayant été construit après le 1er janvier 1949, il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique relatif à la lutte contre la présence de plomb.

AMIANTE

L'immeuble ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er Juillet 1997, il entre dans le champ d'application des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

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.

L'état mentionnant la présence ou non de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante constitué du rapport de repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante, est ci-annexé.

De cet état établi par la société **SAS DIAGSTORE PYRENEES**, le **13/11/2020**, il résulte :

« Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante ».

TERMITES

L'immeuble objet du présent acte n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article L. 133-5 du Code de la construction et de l'habitation. Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble, à ce jour ou dans le passé.

De cet état établi par la société **SAS DIAGSTORE PYRENEES**, le **13/11/2020**, il résulte :

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

MERULE

L'immeuble objet du présent acte 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 dans l'immeuble, à ce jour ou dans le passé.

INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ

L'immeuble vendu comporte une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans.

Conformément à l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, un état de l'installation intérieure de gaz datant de moins de trois ans établis par **la société SAS DIAGSTORE PYRENEES, le 13/11/2020**, il résulte : est ci-annexé.

Il résulte de ce document que l'état de l'installation intérieure de gaz de l'immeuble vendu ne présente aucune anomalie.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

L'IMMEUBLE objet des présentes est situé dans :

- une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques miniers,
- dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat,
- dans un secteur d'information sur les sols,
- dans une « zone à potentiel radon » définie par voie réglementaire.

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

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

Il en résulte :

L'immeuble N'EST PAS situé dans le périmètre d'un PPRN APPROUVE

L'immeuble N'EST PAS situé dans le périmètre PPRM

L'immeuble N'EST PAS situé dans le périmètre PPRT

L'immeuble N'EST PAS dans une commune à potentiel radon classée en 3 niveaux

L'immeuble N'EST PAS en secteurs d'information sur les sols (SIS)

Le terrain est exposé aux retrait-gonflements des sols Argileux : Aléa Moyen.

NUISSANCES SONORES

Le VENDEUR déclare que L'IMMEUBLE entre dans le champ d'application de l'article L. 112-11 du Code de l'urbanisme, en effet

Celui-ci **n'est pas situé dans une zone de bruit** définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes.

PERFORMANCE ENERGETIQUE

L'immeuble vendu 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 établis **la société SAS DIAGSTORE PYRENEES, le 13/11/2020** est ci-annexé.

Il comporte notamment :

- une description des installations collectives de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude et de leur mode de gestion ;
- la quantité annuelle d'énergie consommée par le dispositif collectif de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude du bâtiment vendu (ou " la partie de bâtiment vendue ") et les modalités de calcul ayant permis de la déterminer ;

Il en résulte :

**« Consommation énergétique : D (195 Kwh/m².an)
Emission de GES : E (45 KgeqCO².an)
Numéro d'enregistrement ADEME : 2065V2000984U »**

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

Il est rappelé à l'acquéreur qu'aux termes de l'article L. 271-4-II in fine du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du vendeur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, qui n'a qu'une valeur informative.

INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

L'immeuble vendu comporte une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans.

En conséquence, conformément à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, un état de l'installation intérieure d'électricité datant de moins de trois ans établis par **la société SAS DIAGSTORE PYRENEES, le 13/11/2020** est ci-annexé.

Il résulte de ce document que l'installation intérieure d'électricité de l'immeuble vendu présente les anomalies suivantes :

« L'installation intérieur d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation ne fait pas de constations diverses.

Les domaines faisant l'objet d'anomalies :

« La prise de terre et installation de mise à la terre ».

Le vendeur déclare qu'il n'a pas à ce jour entrepris les travaux nécessaires à la mise en conformité de l'installation.

L'acquéreur déclare accepter d'en faire son affaire personnelle et renonce à exercer de ce chef quelque recours que ce soit à l'encontre du vendeur.

ASSAINISSEMENT - ABSENCE DE RESEAU PUBLIC/ A RENOUELER POUR LA VENTE

Il n'existe pas de réseau public de collecte des eaux usées domestiques auquel l'immeuble vendu serait dans l'obligation de se raccorder. Cet immeuble est actuellement équipé d'une installation d'assainissement non collectif (fosse septique).

Conformément aux prescriptions de l'article L. 2224-8 du Code général des collectivités territoriales, la commune a fait procéder au contrôle de ces installations.

A cette occasion, elle a remis au vendeur le document prévu par l'article L.1331-1-1 du Code de la santé publique. Ce document, daté de moins de trois ans, est ci-annexé au dossier de diagnostic technique.

En conséquence, un rapport du SPANC de Communauté de Communes Adour Madiran, Val d'Adour Environnement, sis à VIC EN BIGORRE (65500), 80 Bis avenue Claude Chalin, en date du 06/03/2018 datant de moins de trois ans est ci-annexé.

Il en résulte :

Caractéristiques du terrain et de son environnement :							
Superficie de la parcelle :				4000 m ²			
Pente du terrain :				Faible			
Nature du sol : Description	Type	Nb habitants permanents	Nb habitants saisonniers	Nb Chambres Argile	Nb Salles de bains	Nb de WC	Nb Cuisines
Terrain desservi par un réseau d'eau potable :		OUI		NON			
Proximité d'un puits destiné à la consommation :		NON		1		1 2	

CARACTERISTIQUES DE L'HABITATION :

COLLECTE DES EAUX USEES/

Regards de collecte {Eaux ménagères / Eaux vannes) : NON
Destination des eaux pluviales : Réseau de surface

PRETRAITEMENT :								
Equipement(s) existant(s)	Accès	Volume	Eaux ménagères	Eaux vannes	Ventilation	Préfiltre	Date Vidange e	Vidangeur Agrégé
Fosse Toutes Eaux	NON	3 000	OUI	OUI	NON	Pouzzolane	2017	NON

FILIERE DE TRAITEMENT :								
Equipement(s)) existant(s)	Accès	Dimensionnement	Habitation	A 3 m des arbres	A 3m Limites propriété	A 35 m eau potable	Regard de répartition	Regard de bou- clage

Tranchées d'épandage	NON	Longueur 22.5 m Nb drains : 3	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	NON
REJET :								
Type de rejet dans le milieu :				Effluents traités				
Milieu récepteur :				Sous-Sol				
Rejet d'eaux usées sur la Voie publique :				NON				

EVALUATION DU DISPOSITIF :			
	OUI	NON	Travaux à réaliser dans un délai de 4 ans (1 an dans le cadre d'une transaction immobilière)
Zone à enjeux environnementaux		x	
Zone à enjeux sanitaires		x	
Absence d'installation		x	

-Installation non-conforme		x	
-Installation présentant des dangers pour les personnes		x	
-Installation présentant des défauts de structure ou de fermeture		x	
-Installation présentant un risque avéré de pollution de l'environnement		x	
-Installation incomplète ou significativement sous-dimensionnée ou présentant des dysfonctionnements majeurs			
Installation présentant un défaut d'entretien, une usure ou un problème de fonctionnement	x		<ul style="list-style-type: none"> - Remonter la ventilation secondaire à un point haut et la munir d'un extracteur éolien. - Remplacer les regards de répartition et de collecte du filtre à sable. - Localiser le point de rejet du filtre à sable et l'entretenir.
Avis de conformité réalisé sur constat du technicien et des déclarations du propriétaire (ou de ta personne qui le représente). La responsabilité du propriétaire reste engagée en cas de vices cachés.			
Commentaires :			
Les dispositifs de prétraitement et la filière de traitement sont inaccessibles, leurs natures, leurs fonctionnements et leurs états n'ont par conséquent pas pu être apprécié. Il semble nécessaire d'y remédier pour faciliter l'entretien et vérifier le bon fonctionnement.			

Ce contrôle, attestant du fonctionnement de votre installation, est un contrôle périodique qui sera réalisé dans une moyenne de 8 ans.

L'acquéreur est informé qu'en application des dispositions de l'article L.271-4, II du Code de la construction et de l'habitation, il devra procéder aux travaux de mise en conformité desdites installations dans un délai d'un an à compter de la signature du présent acte.

DISPOSITIF DE RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE

Le vendeur déclare que l'immeuble vendu **n'est pas équipé** d'un système de récupération et de distribution d'eaux de pluie.

REGLEMENTATION RELATIVE AUX DETECTEURS DE FUMEE NORMALISES

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 R. 129-15 du Code de la construction et de l'habitation.

Le VENDEUR déclare que le bien est actuellement **n'est pas équipé** d'un détecteur de fumée conforme à la norme définie par décret en Conseil d'État.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été averti par le notaire que l'obligation d'équipement de l'habitation incombe au propriétaire en vertu du texte précité.

REGULARISATION

Le présent acte sera régularisé par acte authentique reçu par Maître Florence VIALLEFONT, choisi d'un commun accord par les parties.

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

Cet acte devra être régularisé au plus tard le 15 JUILLET 2021 après les présentes.

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 31 JUILLET 2021 après les présentes.**

VERSEMENT PAR L'ACQUEREUR - DEPOT DE GARANTIE

NEANT

ET les frais préalables de TROIS CENT EUROS (300euros) ont été versés dès avant ce jour, par virement, au notaire du vendeur, Maître VIALLEFONT, sur le compte ci-dessous,



Relevé d'Identité Bancaire

DDFIP HAUTES-PYRENEES
4 CHEMIN DE L'ORMEAU BP1346
65013 TARBES CEDEX 9

Cadre réservé au destinataire du relevé

ME VIALLEFONT FLORENCE
N O T A I R E - C / C L I E N T S
15 RUE GEORGES CLEMENCEAU
BP 6
65700 MAUBOURGUET

Domiciliation : DEPARTEMENT NUMERAIR

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000145545A	41

Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)

FR48 4003 1000 0100 0014 5545 A41

Identifiant International de la banque (BIC)

CDCG FR PP

Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virements, paiements de quittances, etc...). Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et vous évite ainsi des réclamations pour erreur ou retard d'imputation.

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 **DIX-HUIT MILLE HUIT CENTS EUROS (18800€)** conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

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 :

"Néanmoins, le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la pénalité ainsi convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire."

NEGOCIATION IMMOBILIERE

Les parties reconnaissent expressément que la présente vente a été négociée par l'intermédiaire de l'agence **ABAFIM**, suivant mandat qui lui a été donné par le **VENDEUR, 19/06/2020 portant le numéro 23 704, dont une copie est ci annexée.**

Conformément au mandat visé ci-dessus, le **VENDEUR s'oblige à verser à l'Agence ABAFIM, la somme de DIX HUIT MILLE EUROS (18 000euros)**, en rémunération des frais et démarches effectués pour son compte. Cette somme ne sera exigible qu'au jour de la signature du contrat de vente définitif par acte authentique entre les parties comparantes, après la réalisation de toutes les conditions suspensives stipulées au présent avant-contrat et en l'absence de toute faculté de dédit.

INTERDICTIONS AU VENDEUR

Pendant le temps qui précédera l'acte authentique de réalisation du présent acte, le VENDEUR s'interdit :

- toute aliénation totale ou partielle de l'immeuble vendu, ainsi que de l'hypothéquer ou de le grever d'une charge réelle quelconque ;
- de faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques susceptibles d'affecter la nature, la consistance ou l'aspect des biens immobiliers dont il s'agit.

En cas de manquement à cette interdiction, L'ACQUEREUR aura le droit, si bon lui semble, de renoncer à l'acquisition.

POUVOIRS

VENDEUR et ACQUEREUR donnent tous pouvoirs à tous clercs ou employés de l'étude du notaire chargé d'établir l'acte devant régulariser le présent acte à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables au contrat authentique (demandes d'état civil, d'attestation relative au PACS, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, et autres) pour toutes notifications exigées par la loi, notamment au titulaire de tout droit de préemption; ils auront la faculté de signer en leur nom les pièces nécessaires.

RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE

Les soussignés reconnaissent avoir été avertis par le notaire susnommé de l'intérêt qu'ils ont à faire publier le présent accord au service de la publicité foncière afin de le rendre opposable aux tiers. Ils déclarent, cependant, renoncer expressément à cette formalité et déchargent le notaire de toutes responsabilités à cet égard.

AVERTISSEMENT SUR LE CARACTERE SOUS SEING PRIVE 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.

DECLARATIONS

1/- Concernant l'état civil et la capacité des parties

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent confirmer les énonciations figurant en tête du présent acte relatives à leur état civil, leur statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité et leur résidence.

Ils ajoutent ce qui suit :

- Ils sont de nationalité française ;
- Ils se considèrent comme résidents au sens de la réglementation française des changes actuellement en vigueur ;
- Ils ne sont pas placés sous l'un des régimes de protection des majeurs ;
- Ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.
- Ils ne sont pas en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil,
- Ils ne font pas et ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un dispositif de traitement du surendettement des particuliers.

2/- Concernant l'IMMEUBLE

Le VENDEUR déclare sous sa responsabilité, concernant l'IMMEUBLE objet des présentes :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation,
- qu'il est libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits de l'ACQUEREUR.
- Qu'il ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux.
- Qu'il n'a pas fait de sa part, l'objet de travaux modifiant son aspect extérieur ;
- Que sa destination n'a pas été modifiée en contravention des dispositions légales.
- Que sa consistance n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés.
- Qu'il a été construit et achevé 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 cet immeuble depuis moins de dix ans, le tout au sens des articles 1792 et suivants du Code civil.

Il déclare en outre, n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat.

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

NOTIFICATION PAR LETTRE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE

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

En ce qui concerne l'ACQUEREUR :

mouganou@hotmail.fr

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

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

Il est ici précisé par le notaire soussigné que :

- l'acheminement grâce auquel sera transmise la lettre recommandée électronique a obtenu la qualification eIDAS délivrée par l'Agence nationale de la sécurité des systèmes d'information (ANSSI) garantissant ainsi la fiabilité de la lettre recommandée électronique envoyée,
- le procédé d'horodatage utilisé est réalisé par un prestataire qualifié et répondant aux exigences légales assurant un horodatage fiable et sécurisé,
- la rematérialisation sous format papier, du courrier électronique envoyé est possible dans l'hypothèse où ils le demanderaient.

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

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

« Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

« Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

« Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

« Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

« Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

Parfaitement informés de cette obligation par le notaire rédacteur, VENDEUR et ACQUEREUR déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

MANDAT (article 1161 du code civil)

Il est ici rappelé les dispositions de l'article 1161 du Code civil, qui dispose :

« Un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté.

En ces cas, l'acte accompli est nul à moins que la loi ne l'autorise ou que le représenté ne l'ait autorisé ou ratifié »

LES PARTIES autorisent expressément le mandataire à agir pour plusieurs mandats représentant toutes les parties au contrat.

RAPPEL INDIVISIBILITE DES CONTRATS ET CADUCITES (ART1186 et 1187 du code civil Ordonnance n°2016-131 du 10 février- art.2)

Rappel des textes :

Article 1186

Un contrat valablement formé devient caduc si l'un de ses éléments essentiels disparaît.

Lorsque l'exécution de plusieurs contrats est nécessaire à la réalisation d'une même opération et que l'un d'eux disparaît, sont caducs les contrats dont l'exécution est rendue impossible par cette disparition et ceux pour lesquels l'exécution du contrat disparu était une condition déterminante du consentement d'une partie.

La caducité n'intervient toutefois que si les contractant contre lequel elle est invoquée connaissait l'existence de l'opération d'ensemble lorsqu'il a donné son consentement.

ARTICLE 1187

La caducité met fin au contrat.

Elle peut donner lieu à la restitution dans les conditions prévues aux articles 1352 à 1352-9.

CIRCONSTANCES IMPREVISIBLES (ART1195 du code civil)

Les parties conviennent expressément de ne pas soumettre la présente convention aux dispositions de l'article 1195 (ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016- art.2) qu'elles écartent expressément, elles décident de supporter les

conséquences de la survenance de circonstances imprévisibles qui viendraient bouleverser l'économie du contrat.

(Rappel art 1195 du Code Civil : *Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.*

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

REDUCTION DU PRIX (ART 1217 et suivant et notamment l'article 1223 du code civil Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 2)

Les parties conviennent expressément de ne pas soumettre la présente convention aux dispositions des articles 1217 et suivants et notamment l'article 1223, qu'elles écartent donc expressément dans la mesure où l'inexécution du contrat est sanctionnée expressément par les conditions même de la présente convention (dépôt de garantie, clause pénale etc.).

Rappel des textes :

ARTICLE 1217

La partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté, ou l'a été imparfaitement, peut :
-refuser d'exécuter ou suspendre l'exécution de sa propre obligation ;
-poursuivre l'exécution forcée en nature de l'obligation ;
-solliciter une réduction du prix ;
-provoquer la résolution du contrat ;
-demander réparation des conséquences de l'inexécution.

Les sanctions qui ne sont pas incompatibles peuvent être cumulées ; des dommages et intérêts peuvent toujours s'y ajouter.

ARTICLE 1223

Le créancier peut, après mise en demeure, accepter une exécution imparfaite du contrat et solliciter une réduction proportionnelle du prix.

S'il n'a pas encore payé, le créancier notifie sa décision de réduire le prix dans les meilleurs délais.

FRAIS

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés 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'ils sont informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution du présent acte, les parties font élection de domicile en l'étude de Maître Florence VIALLEFONT, notaire à MAUBOURGUET chargé de recevoir l'acte authentique.

Fait en un seul exemplaire original sur 23 pages en vue de satisfaire aux dispositions de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation. L'un de ces exemplaires, après consentement des parties et dans un intérêt commun, restera en la garde et possession du nommé susnommé, chargé d'établir l'acte de vente, constitué tiers dépositaire jusqu'à la réalisation authentique du présent acte.

A MAUBOURGUET

Le

Projet