

DOSSIER : GUYADER / FERRAN
NUMERO DU DOSSIER :
NATURE : Promesse de vente d'immeuble entier
REFERENCES :
NUMERO DE COMPTE :
NOTAIRE : JLF CLERC : LL

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN
LE TRENTE MARS

Maître Jean-Louis FOURSANS-BOURDETTE, notaire au sein de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée 'ETUDE BAYARD, Notaires associés' titulaire d'un office notarial dont le siège est à PAU (Pyrénées-Atlantiques), 33, rue Bayard,

A RECU le présent acte authentique électronique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : PROMESSE DE VENTE.

Dans un but de simplification :

- 'LE PROMETTANT' désignera le ou les promettants qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois ;

- 'LE BENEFICIAIRE' désignera le ou les bénéficiaires qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois ;

- « LE BIEN » désignera l'immeuble objet des présentes.

IDENTIFICATION DES PARTIES

Promettant

Monsieur Bernard Henri René GUYADER, retraité, et **Madame Marie Claude Bernadette Lucienne PAGES**, retraitée, son épouse demeurant ensemble à UZOS (Pyrénées-Atlantiques) 8 Rue des Aigrettes.

Nés

Monsieur Bernard GUYADER à BREST (Finistère) le 5 mai 1947.

Madame Marie PAGES à JURANCON (Pyrénées-Atlantiques) le 13 août 1944.

Les époux initialement mariés sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à la Mairie de JURANCON (Pyrénées-Atlantiques) le 4 janvier 1969, et actuellement soumis au régime de la communauté universelle, aux termes d'un acte de changement de régime matrimonial reçu par Maître FOURSANS-BOURDETTE, notaire à PAU le 13 mars 2000 homologué suivant jugement rendu par le Tribunal judiciaire anciennement Tribunal de

grande instance de PAU le 30 janvier 2001 et mentionné en marge de leur acte de mariage le 18 juillet 2001.

De nationalité française.

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

Bénéficiaire

Monsieur Alain Jean François FERRAN, retraité, et **Madame Jocelyne Monique GIORDANO**, sans profession, son épouse demeurant ensemble à LAMONZIE SAINT MARTIN (Dordogne) 12 rue du Puits Couvert.

Nés

Monsieur Alain FERRAN à PARIS (14ème arrondissement) le 15 novembre 1960.

Madame Jocelyne GIORDANO à BÔNE (ALGERIE) le 5 mai 1960.

Mariés sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts (ancienne communauté légale) à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de SALON DE PROVENCE (Bouches-du-Rhône) le 26 juillet 1984.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

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

PRESENCE – REPRESENTATION

Monsieur Bernard GUYADER et Madame Marie GUYADER sont ici présents.

Monsieur Alain FERRAN: a.ferran@orange.fr et Madame Jocelyne FERRAN sont ici représentés par Monsieur Jean-Marie PREUILH, notaire assistant au sein de l'étude de Maître Jean-Louis FOURSANS-BOURDETTE en vertu d'une procuration sous signature privée en date à LAMONZIE SAINT MARTIN du 23 mars 2021 demeurée ci-annexée.

CESSION DE CONTRAT

La présente promesse de vente étant consentie par le PROMETTANT en considération de la personne du BENEFICIAIRE, celui-ci n'aura pas la possibilité d'en céder le bénéfice à une tierce personne.

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Par ces présentes, LE PROMETTANT promet de vendre et par suite confère d'une manière ferme et définitive au BENEFICIAIRE, la faculté d'acquérir si bon lui semble, aux conditions et délais ci-après fixés, LE BIEN dont la désignation suit, que LE BENEFICIAIRE déclare bien connaître.

En conséquence, LE PROMETTANT s'interdit pendant toute la durée de validité de la présente promesse de rétracter son engagement de vendre. Il s'interdit à ce titre de démonter et d'emporter tous éléments ayant la qualification d'immeubles par destination, notamment glaces scellées dans les murs, cheminées et leurs inserts, robinetterie, sanitaires (lavabo, baignoire, WC) ainsi que revêtements de sol, douilles électriques, portes, poignées de porte.

LE BENEFICIAIRE accepte cette promesse en tant que telle. Il aura la faculté d'en demander ou non la réalisation.

Il est expressément convenu que, faute par LE BENEFICIAIRE d'avoir réalisé l'acquisition dans les formes et délais fixés, il sera déchu du droit d'exiger la réalisation de la présente promesse, celle-ci étant considérée comme nulle et non avenue, sauf, s'il y a lieu, les effets de la clause 'INDEMNITE D'IMMOBILISATION' ci-après, LE PROMETTANT recouvrant par l'échéance du terme son entière liberté.

DUREE DE LA PROMESSE

La présente promesse de vente est consentie pour un délai expirant, le **30 juin 2021**.

DESIGNATION

I – Immeuble(s)

Sur la commune de UZOS (Pyrénées-Atlantiques) 8 RUE DES AIGRETTES

Une maison à usage d'habitation se composant de :
 Au rez de chaussée : Un salon/salle à manger, une cuisine, une salle de bains, une chambre, un bureau, un cellier, un dressing.
 A l'étage, trois chambres, un wc, une salle de bains, une salle de jeux.
 Garage attenant.
 Dans le jardin, une piscine, avec local technique et buchère, et une serre.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AD	54	8 RUE DES AIGRETTES		12	80

Formant le lot numéro QUATRE (4) du lotissement dénommé « Emile Peyrou », autorisé suivant arrêté délivré par le maire d'UZOS en date du 16 mars 1998

L'ensemble des pièces constitutives a fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de Maître Jean-Louis FOURSANS-BOURDETTE, notaire à PAU, suivant acte reçu le 30 septembre 1998, publié au bureau des hypothèques compétent le 4 décembre 1998, volume 1998, numéro 10428.

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

II – Meubles et objets mobiliers

LISTE DETAILLEE DES MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Cuisine :

Meubles 7.000,00 €
 Four 400,00 €
 Plaques De Dietrich 750,00 €
 Un lave-vaisselle 800,00 €
 Réfrigérateur 450,00 €

Cellier :

Meubles 700,00 €

WC :

Meuble accessoires	700,00 €
Salle d'eau	
Meubles + accessoires	5.000,00 €
Dressing :	
Meubles	1.000,00 €
Etage salle d'eau :	
Meubles	500,00 €
Garage :	
Meubles	800,00 €
Grenier (étage) :	
Meubles	800,00 €
Extérieurs :	
Luminaire marque Noral	
6 appliques	1.200,00 €
3 potences	3.500,00 €
2 petites potences	1.500,00 €
1 lanterne	300,00 €
Triangles	200.00€
Un robot de piscine.....	500.00€
Total égal à	26.100,00 €

EFFET RELATIF

Le PROMETTANT déclare être seul propriétaire du BIEN présentement vendu en vertu de :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Louis FOURSANS-BOURDETTE, notaire à PAU le 13 mars 2000 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de PAU I le 9 mai 2000, volume 2000 , numéro 3825.

Destination

Le PROMETTANT déclare que les locaux sont à usage d'habitation.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le transfert de propriété n'aura lieu qu'à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, le PROMETTANT s'obligeant à rendre pour cette date le BIEN libre de toute occupation, et à le débarrasser pour cette date de tous meubles et objets mobiliers quelconques s'il y a lieu, à l'exception de ceux compris dans la vente.

OCCUPATION ANTERIEURE

Le PROMETTANT déclare que le bien est actuellement libre de toute occupation ou location de personne et qu'il n'a jamais délivré de congé à un locataire.

NATURE ET QUOTITE

Nature et quotité des droits vendus

LE BIEN objet des présentes appartient à :
Monsieur Bernard GUYADER et Madame Marie GUYADER à concurrence de la moitié en pleine propriété chacun.

Nature et quotité des droits acquis

LE BIEN objet des présentes est acquis par Monsieur Alain FERRAN: a.ferran@orange.fr et Madame Jocelyne FERRAN au nom et pour le compte de la communauté, à concurrence de la totalité en pleine propriété.

PRIX - PAIEMENT DU PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de **QUATRE CENT VINGT TROIS MILLE EUROS (423.000,00 €)** s'appliquant :

1° / Aux biens immobiliers, à concurrence de **TROIS CENT QUATRE VINGT SEIZE MILLE NEUF CENTS EUROS (396.900,00 €)**.

2° / Aux meubles et objets mobiliers à concurrence de **VINGT SIX MILLE CENT EUROS (26.100,00 €)**.

Ce prix sera payable comptant en totalité au jour de l'acte authentique de vente, au moyen d'un virement à l'ordre du notaire rédacteur de l'acte.

Le notaire soussigné a informé les parties des conséquences qui pourraient résulter d'un règlement entre LE PROMETTANT et LE BENEFICIAIRE, 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 PROMETTANT.

COMMISSION D'AGENCE

LE PROMETTANT réglera à titre d'honoraires de négociation à l'agence ABAFIM IMMOBILIER, la somme de **DIX MILLE EUROS (10.000,00 €)** toutes taxes comprises.

COÛT GLOBAL DE L'OPERATION

Le coût global de l'opération objet des présentes est détaillé ci-dessous :
Rappel du prix **QUATRE CENT VINGT TROIS MILLE EUROS (423.000,00 €)**
Auquel il y a lieu d'ajouter :

- Les frais de l'acte de vente d'environ 31.000,00 €

- Frais de l'acte de prêt à déterminer

Total égal à **454.000,00 €**

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été informé que les frais ci-dessus indiqués, le sont à titre provisionnel et sous réserve qu'avant la levée d'option, les droits de mutation à titre onéreux n'aient pas augmenté.

PLAN DE FINANCEMENT

Le BENEFICIAIRE déclare avoir l'intention de financer cette somme de la manière suivante :

- au moyen de ses deniers personnels ou assimilés,
- au moyen du ou des prêts qu'il entend solliciter.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Condition suspensive liée à l'obtention d'un crédit

Cet avant contrat est soumis à la condition suspensive stipulée au profit du BENEFICIAIRE, qui pourra seul y renoncer, de l'obtention par ce dernier d'un ou plusieurs prêts bancaires qu'il envisage de contracter auprès de tout établissement prêteur de son choix, répondant aux caractéristiques suivantes :

- **Montant global maximum du ou des prêts envisagés : CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 €)**
- **Durée maximale de remboursement : 10 ans**
- **Taux d'intérêt maximal hors frais de dossier, d'assurance et de garanties : 0,75%**

Obligations du bénéficiaire

Le BENEFICIAIRE 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 PROMETTANT ne pourra pas se prévaloir du non-respect de cette obligation pour invoquer la caducité des présentes.

LE BENEFICIAIRE déclare sous son entière responsabilité :

- que rien dans sa situation juridique et dans sa capacité bancaire ne s'oppose aux demandes de prêts qu'il se propose de solliciter ;
- que le montant de ses emprunts ainsi que ses ressources mensuelles lui permettent d'obtenir le financement qu'il entend solliciter.

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.

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 audit taux ne fera pas défaillir la condition qui sera considérée comme réalisée.

Le BENEFICIAIRE devra en justifier au PROMETTANT à première demande de celui-ci. En outre, il s'oblige à adresser au notaire rédacteur copie de l'offre de prêt dans les huit jours de l'obtention de celle-ci.

L'obtention du ou des prêts devra, pour réaliser la condition suspensive des dispositions de l'article L.313-41 du Code de la consommation, **intervenir au plus tard le 31 mai 2021.**

Faute par LE BENEFICIAIRE d'avoir informé LE PROMETTANT ou son notaire dans ce délai, les présentes seront considérées comme caduques, une semaine après la réception par LE BENEFICIAIRE d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée par LE PROMETTANT ou son notaire d'avoir à justifier de l'obtention du ou des prêts.

Le BENEFICIAIRE ne sera redevable d'aucune indemnité s'il justifie que le ou les prêts lui ont été refusés dès lors qu'il a respecté les conditions convenues. Toute somme qui aurait pu être versée par lui au titre de l'indemnité d'immobilisation devra lui être restituée après justification au notaire rédacteur du refus de financement.

Autres conditions suspensives

Urbanisme

La présente convention est soumise à la condition suspensive que le certificat ou la note de renseignements d'urbanisme et le certificat d'alignement et de voirie ne révèlent pas l'existence d'une servitude susceptible de le rendre impropre à la destination que le BENEFICIAIRE envisage de lui donner.

Droits de préemption ou de préférence

La présente convention est soumise à la condition suspensive de la purge de tout droit de préemption ou de préférence éventuels.

A cet effet tous pouvoirs sont donnés au notaire chargé de la vente en vue de procéder à toutes notifications.

Droits réels - Hypothèques

Le présent avant-contrat est consenti également sous la condition que l'état hypothécaire afférent à ce BIEN :

- ne révèle pas l'existence d'inscription pour un montant supérieur au prix de vente ou d'une publication de commandement de saisie ;
- ne révèle pas l'existence d'autres droits réels que ceux éventuellement ci-dessus énoncés faisant obstacle à la libre disposition du BIEN ou susceptible d'en diminuer sensiblement la valeur.

Vente par le bénéficiaire d'un bien lui appartenant

La présente convention est soumise à la condition suspensive de la régularisation par le BENEFICIAIRE de l'acte authentique de vente d'un bien sis à LAMONZIE-SAINT-MARTIN, 12 rue du Puits Couvert lui appartenant.

Pour ce faire, le BENEFICIAIRE déclare :

- qu'il a régularisé en date du 15 février 2021 un avant-contrat sous diverses charges et conditions ;
- que le prix de vente s'élève à TROIS CENT TRENTE MILLE EUROS (330.000,00 €) payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique.
- que la date de régularisation de l'acte authentique de vente de ce bien est fixée le 26 avril 2021.

Cette vente étant nécessaire au BENEFICIAIRE afin de réaliser son apport personnel, il est expressément convenu entre les parties que dans l'hypothèse où la vente du bien appartenant au BENEFICIAIRE ne se réaliserait pas avant la date prévue pour la réalisation de l'acte authentique de vente, alors le présent contrat sera considéré

comme nul et non avenu par la seule volonté du BENEFICIAIRE, sans indemnité de part ni d'autre, et toutes les sommes versées par le BENEFICIAIRE lui seront remboursées.

Il est observé que la défaillance à la présente condition sera constatée par tous moyens auprès le notaire soussigné.

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 défaillance de l'une des conditions suspensives prévue dans l'intérêt du BENEFICIAIRE, ce dernier, pourra renoncer à s'en prévaloir.

Le présent avant-contrat ne sera alors pas considéré comme anéanti.

Le BENEFICIAIRE devra informer le PROMETTANT de sa décision de se prévaloir ou de renoncer à la condition suspensive non accomplie ou défailliée dans les plus brefs délais.

En tout état de cause, la renonciation à une condition suspensive non accomplie ou défailliée ne pourra entraîner une prorogation du délai dans lequel devra être réalisé l'acte authentique de vente.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente aura lieu sous les charges et conditions suivantes :

Etat du bien

Le BENEFICIAIRE devra prendre le BIEN dans l'état dans lequel il se trouve actuellement, tel qu'il l'a vu et visité, sans recours contre le PROMETTANT pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état de la ou des constructions, du sol ou du sous-sol, vices mêmes cachés, erreur dans la désignation, le cadastre ou la contenance cadastrale, toute différence, excédât-elle un vingtième devant faire son profit ou sa perte, et plus généralement pour quelque cause que ce soit, le PROMETTANT s'interdit d'apporter, à compter de ce jour, des modifications matérielles ou juridiques au BIEN vendu.

Afin de respecter les dispositions de l'article 1626 du Code civil, le PROMETTANT garantira le BENEFICIAIRE contre tous risques d'évictions. A ce titre il déclare sous sa responsabilité, nonobstant ce qui est indiqué ci-dessus le cas échéant, 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 aucun travaux modifiant l'aspect extérieur dudit BIEN ;
- qu'il n'a pas modifié la destination du BIEN en contravention des dispositions légales ;
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés ;
- 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.

Etat des biens meubles et objets mobiliers

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

Obligations de garde et d'entretien du PROMETTANT jusqu'à l'entrée en jouissance du BENEFICIAIRE

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du BENEFICIAIRE, le BIEN objet du présent acte demeurera sous la garde et possession du PROMETTANT dans l'état où le BENEFICIAIRE l'a visité.

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

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

Servitudes

Le BENEFICIAIRE devra supporter les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever ce bien, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre le PROMETTANT qui déclare qu'il n'existe à sa connaissance aucune servitude sur ce BIEN à l'exception de celle pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme, de la loi, du cahier des charges de lotissement et qu'il n'en a créée aucune.

En cas de réalisation de la vente, le BENEFICIAIRE se trouvera subrogé dans les droits et obligations du PROMETTANT pouvant résulter de ces servitudes.

Contrat d'assurance

Le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle de la souscription de toutes polices d'assurances, il donne instruction au PROMETTANT de résilier, au jour de la régularisation de l'acte authentique de vente, celles qu'il a personnellement souscrites.

Abonnements

LE BENEFICIAIRE fait son affaire personnelle à compter du jour de l'entrée en jouissance de tous abonnements existants et déclare avoir reçu du PROMETTANT toutes informations sur le contrat de distribution d'électricité.

Le PROMETTANT s'interdit de changer de fournisseur jusqu'à la signature de l'acte de vente.

Impôts et taxes

Le BENEFICIAIRE devra acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales auxquelles ce bien pourra être assujéti.

En ce qui concerne la taxe foncière de l'année courante, il la remboursera au PROMETTANT au prorata temporis sur la base du dernier avis d'imposition connu.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU

Situation administrative

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance, le BIEN ne fait pas l'objet d'une procédure tendant à son expropriation totale ou partielle ou à sa réquisition, qu'il n'est pas frappé par un arrêté de péril, d'une injonction de travaux ni d'un arrêté d'insalubrité.

Renseignements hypothécaires

Le PROMETTANT déclare, à sa connaissance que le BIEN est libre de toute inscription, transcription, publication, privilège ou mention de nature à empêcher le transfert de son droit de propriété.

Diagnostic technique

Conformément aux dispositions de l'article L.271-4. I du Code de la construction et de l'habitation, le PROMETTANT a fourni au BENEFICIAIRE, qui le reconnaît, un diagnostic technique comprenant les documents relatés ci-après.

Ces documents ont été établis par un technicien répondant aux critères de compétence prévus par la loi, ainsi qu'il résulte de l'attestation, dont une copie est demeurée ci-annexée.

Les parties conviennent que le prix de la présente vente a été fixé en prenant en considération les conclusions de ce diagnostic technique.

Le notaire rappelle que le défaut de production d'un diagnostic obligatoire, ne permet pas au PROMETTANT de s'exonérer de la garantie des vices cachés.

Sur la lutte contre le saturnisme

Le PROMETTANT déclare que le BIEN a été construit après le 1er janvier 1949 et n'est donc pas concerné par les dispositions de l'article L.1334-5 du Code de la santé publique.

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance, aucun occupant du BIEN n'a été atteint de saturnisme. Il déclare en outre n'avoir reçu aucune notification de la part du préfet tendant à l'établissement d'un constat en vue de déterminer si le bien présente un risque d'accessibilité ou d'exposition au plomb pour ses occupants.

Sur la réglementation relative à l'amiante

Le PROMETTANT déclare que le permis de construire de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus a été délivré après le 1er juillet 1997. Il n'entre donc pas dans le champ d'application des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

Réglementation sur les termites

Le PROMETTANT déclare que le BIEN présentement vendu est situé dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée.

En application de l'article L 133-6 du Code de la construction et de l'habitation un état relatif à la présence de termites établi par ATLANTIC CONTROLE, le 16 mars 2021, soit depuis moins de six mois, **ne révélant la présence d'aucun termite** dans le BIEN objet des présentes, est demeuré ci-annexé.

« Constatations diverses

Il a été constaté de la présence de champignon de pourriture sur la pergola de la terrasse extérieure. »

Le notaire soussigné rappelle au PROMETTANT qu'il ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés que si l'état relatif à la présence de termites a moins de six mois au jour de la signature de l'acte authentique de vente. Le PROMETTANT s'engage donc à renouveler cet état si besoin en est pour le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Réglementation relative à la mэрule

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

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

Contrôle préalable de l'installation fixe de gaz

Le PROMETTANT déclare que LE BIEN **n'est pas équipé d'une installation de gaz fixe.**

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

Etat des Risques et Pollutions

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

Risques naturels

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN est concernée par un plan de prévention des risques naturels approuvé le 14 septembre 2006, le ou les risques naturels pris en compte sont : **inondations**.

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

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

Risques miniers

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

Risques technologiques

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

Radon

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

Information relative à la pollution des sols

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

Zone de sismicité

- LE BIEN se situe en zone de sismicité 4/5 (moyenne). En conséquence il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Sinistre

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

Un état des "Risques et Pollutions" en date du 17 mars 2021, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé.

Diagnostic de performance énergétique

LE PROMETTANT déclare que LE BIEN entre dans le champ d'application des articles R.134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et qu'il a fait établir un diagnostic de performance énergétique par ATLANTIC CONTROLE le 8 octobre 2019 demeuré ci-annexé.

Il en résulte ce qui suit :

Consommations énergétiques : 134 kwhep/m².an (classe C).

Émissions de gaz à effet de serre : 6 kgeqco₂/m².an (classe B).

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

Etat de l'installation intérieure d'électricité

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

En conséquence, il a été établi un diagnostic de cette installation par ATLANTIC CONTROLE, le 8 octobre 2019, soit depuis moins de trois ans, **ne révélant aucune anomalie.**

« Points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés

Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon la norme NF C16-600 - Annexe C : Eléments constituant la PRISE DE TERRE approprié.

Motifs : Partie de l'installation non visible car incorporée dans le gros-œuvre ou le second-œuvre ou enterrée.

Présence d'une LIAISON EQUIPOTENTIELLE supplémentaire.

Non visible sur l'ensemble des éléments.

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

Raccordement au réseau d'assainissement

Le PROMETTANT déclare que le BIEN **est relié au réseau communal d'assainissement.**

Le PROMETTANT déclare que le réseau d'assainissement utilisé n'a fait l'objet d'aucun contrôle de conformité, mais il déclare que l'installation est en état de fonctionnement.

Le BENEFICIAIRE déclare prendre acte de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre quiconque.

Nuisances sonores des aérodromes

LE PROMETTANT déclare que l'IMMEUBLE **n'entre pas 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.

Obligation d'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation

Le notaire soussigné rappelle que, depuis le 8 mars 2015, tout propriétaire d'un local d'habitation a l'obligation d'installer des détecteurs de fumée normalisés.

LE PROMETTANT déclare que le BIEN **est actuellement équipé d'un détecteur de fumée** dont il ignore s'il sera conforme à la norme devant être définie par décret en Conseil d'État.

LE BENEFICIAIRE déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque et reconnaît avoir été informé que l'obligation d'équipement de l'habitation incombe au propriétaire.

Règles applicables au lotissement

La présente promesse, si elle se réalise, aura lieu sous les charges et conditions tant générales que spéciales ou particulières insérées au dépôt de pièces du lotissement dont dépend LE BIEN.

LE PROMETTANT déclare qu'il n'existe pas d'association syndicale dans ledit lotissement.

Situation du lotissement à l'égard de l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme

Le BIEN est situé dans un lotissement autorisé depuis plus de dix ans.

Le lotissement étant couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé sont caduques.

Néanmoins, toutes les autres dispositions contractuelles pouvant résulter du cahier des charges du lotissement subsistent.

Il n'y a aucune remise en cause des droits et obligations régissant les rapports entre colotis, ni du mode de gestion des parties communes.

Information relative à la construction, aux aménagements et aux transformations

Construction

LE PROMETTANT 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, aucun 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.

Agence nationale de l'habitat

Le PROMETTANT 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 les locaux objet des présentes.

Contrat d'affichage

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre LE BIEN objet des présentes.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ENVIRONNEMENT

Consultation des bases de données environnementales

Il a été procédé aux consultations suivantes :

- de la base des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) ;
 - de la base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL) ;
 - de la base de données GEORISQUES ;
 - de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement (ICPE) du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.
- Une copie des résultats de ces consultations est ci-annexée.

Patrimoine archéologique

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

En ce qui concerne les biens archéologiques immobiliers :

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

En ce qui concerne les biens archéologiques mobiliers :

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

DEVOIR DE CONFIDENTIALITE

Il résulte de l'article 1112-2 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun. »

APPLICATION DE L'ARTICLE 1124 DU CODE CIVIL

Les parties entendent soumettre expressément la présente promesse unilatérale de vente aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1124 du Code civil qui dispose :

« La révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis. »

En effet, le PROMETTANT a définitivement consenti à la vente et il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BENEFICIAIRE aux conditions des présentes. Le PROMETTANT s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer ni droit réel ni charge quelconque sur le BIEN, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement par rapport à l'état actuel, si ce n'est avec le consentement du BENEFICIAIRE, et d'une manière générale s'oblige à les gérer raisonnablement.

Par suite, toute rétractation unilatérale du PROMETTANT, avant la levée d'option par le BENEFICIAIRE, sera de plein droit inefficace et le BENEFICIAIRE pourra toujours valablement décider de lever l'option avant l'expiration du délai ci-dessus convenu.

Le PROMETTANT ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU CONTRAT

Si pendant la validité des présentes, le BIEN était l'objet d'un sinistre rendant ce dernier impropre à sa destination, le BENEFICIAIRE aurait alors la possibilité :

- soit de renoncer purement et simplement à la régularisation de l'acte authentique de vente et il se fera alors restituer toutes les sommes éventuellement avancées par lui.

- soit de poursuivre la réalisation des présentes en se faisant verser toutes les indemnités éventuellement versée par la ou les compagnies d'assurances. Le PROMETTANT entendant que dans cette hypothèse le BENEFICIAIRE soit purement et simplement subrogé dans tous ses droits à l'égard des compagnies d'assurances.

REALISATION DE LA PROMESSE DE VENTE

Si, à l'expiration du délai fixé au paragraphe « Durée de la promesse », le notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente n'a pas reçu la levée d'option par le BENEFICIAIRE, la présente promesse sera caduque, sans que le PROMETTANT ne soit tenu d'effectuer une mise en demeure, ou soit obligé de remplir une quelconque formalité judiciaire.

Celle-ci devra être faite par exploit d'huissier, lettre recommandée avec accusé de réception ou écrit remis contre récépissé, le tout auprès du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente, au plus tard le jour de l'expiration du délai.

Pour être valable cette levée d'option devra être accompagnée :

- du versement par virement entre les mains du notaire, de l'intégralité de son apport personnel visé aux présentes,

- d'une copie des offres de prêt(s) émises et acceptées conformément à la loi.

A défaut l'option sera considérée comme non levée, et les présentes caduques.

INDEMNITE FORFAITAIRE D'IMMOBILISATION

Montant

En contrepartie de la promesse faite par le PROMETTANT au BENEFICIAIRE, ce dernier s'engage à verser, la somme de DOUZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (12.690,00 €), à titre d'indemnité d'immobilisation au

PROMETTANT au plus tard dans les huit jours de la signature des présentes, dans l'éventualité où le BENEFCIAIRE ne donnerait plus suite à l'acquisition, une fois toutes les conditions suspensives réalisées.

A défaut de versement de cette somme dans le délai convenu ci-dessus, la présente promesse sera caduque sans indemnité de part ni d'autre.

Nature

La présente indemnité d'immobilisation ne constitue pas des arrhes, mais le prix forfaitaire de l'indisponibilité du BIEN objet des présentes. En conséquence, le PROMETTANT renonce à se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil.

Sort de l'indemnité

En cas de réalisation de la vente promise, la somme qui aura été versée s'imputera sur le prix.

Si la vente n'était pas réalisée, la totalité de l'indemnité d'immobilisation resterait acquise au PROMETTANT à titre de prix forfaitaire de l'indisponibilité entre ses mains du BIEN formant l'objet de la présente promesse.

L'indemnité ci-dessus est fixée à titre forfaitaire et définitif et ne pourra faire l'objet d'aucune réduction quel que soit le temps écoulé entre ce jour et la décision par le BENEFCIAIRE de ne pas réaliser les présentes.

Toutefois, l'indemnité d'immobilisation ne sera pas acquise au PROMETTANT et la somme qui aura été versée sera restituée au BENEFCIAIRE s'il se prévaut de l'un des cas suivants :

- a) Si le BIEN se révélait faire l'objet :
 - de servitudes conventionnelles ou de mesures administratives de nature à en déprécier la valeur ;
 - de privilèges, hypothèques, antichrèses ou saisies dont la mainlevée amiable ne pourrait être obtenue des créanciers inscrits par le paiement de leur créance à l'aide de la partie payée comptant par la comptabilité du notaire rédacteur ;
 - d'une destruction totale ou partielle ou de dégradations telles qu'elles ne permettraient pas sa jouissance dans des conditions normales.
 - d'une location ou occupation non déclarée aux présentes.
- b) Si le PROMETTANT n'avait pas communiqué au BENEFCIAIRE ou à son notaire l'ensemble des pièces ou documents permettant l'établissement complet et régulier et la publication de l'acte de vente, devant entraîner la transmission au BENEFCIAIRE d'un droit de propriété incommutable. Cette communication devant comporter la remise :
 - . du titre de propriété ;
 - . la justification d'une origine de propriété régulière et incommutable au moins trentenaire remontant à un titre translatif.
- c) Si le PROMETTANT venait à manquer de la capacité, des autorisations ou des pouvoirs nécessaires à une vente amiable.
- d) Enfin, et d'une manière générale, si la non réalisation était imputable au PROMETTANT ou en cas de non réalisation des présentes par suite de la défaillance d'une condition suspensive.

Dans ces cas, le remboursement au BENEFCIAIRE de l'indemnité d'immobilisation emportera de plein droit caducité de la promesse de vente.

Nantissement du versement - séquestre

La somme versée sera expressément affectée en nantissement par le PROMETTANT à la sûreté de sa restitution éventuelle au BENEFICIAIRE.

Pour assurer l'effet de cette sûreté, la somme nantie sera versée entre les mains de Monsieur SOARES Victor Comptable, domicilié à PAU (Pyrénées-Atlantiques) 33, rue Bayard., constitué séquestre de la somme, et qui acceptera sa mission ci-après définie par l'encaissement du dépôt qui lui sera remis.

Le séquestre, mandataire commun des parties, conservera la somme ci-dessus versée pour la remettre à qui il appartiendra - PROMETTANT ou BENEFICIAIRE - selon ce qui a été convenu ci-dessus.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 1960 du Code civil, le séquestre ne pourra opérer le versement prévu qu'avec l'accord des parties ou en vertu d'une décision judiciaire devenue exécutoire. Jusqu'à cette date ladite somme restera indisponible entre les mains du seul séquestre.

En cas de désaccord entre le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE sur le versement ou le remboursement de l'indemnité séquestrée, les parties donnent mandat exprès au séquestre de consigner cette somme à la Caisse des Dépôts et Consignations.

Les parties conviennent que l'indemnité séquestrée ne sera pas productive d'intérêt.

Les paiements, restitution ou consignation effectués dans ces conditions emporteront décharge pure et simple du séquestre.

DECES - DISSOLUTION

En cas de décès ou d'incapacité du PROMETTANT ou de l'un d'entre eux s'ils sont plusieurs, à un quelconque moment de la présente promesse et avant sa réitération par acte authentique, les héritiers, ayants droit ou représentants légaux avec le survivant éventuel seront tenus d'exécuter la convention, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1117 du Code civil.

Cet événement devra être notifié au BENEFICIAIRE dans un délai de trente jours.

En cas de décès du BENEFICIAIRE ou de l'un d'entre eux s'ils sont plusieurs, 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 l'indemnité d'immobilisation, celle-ci sera purement et simplement restituée.

DECLARATIONS FISCALES

Régime fiscal

Pour la perception des droits :

LE PROMETTANT déclare :

- ne pas être assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée ;

- que LE BIEN vendu est achevé depuis plus de cinq ans.

En conséquence, la présente mutation, si elle se réalise, n'entrera pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

LE BENEFICIAIRE déclare ne prendre aucun engagement particulier.

En conséquence, la présente mutation sera soumise à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts, qui sera due par LE BENEFICIAIRE.

Information du promettant sur la taxation des plus-values

Le PROMETTANT reconnaît que son attention a été attirée sur les dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts concernant l'imposition des plus-values résultant des ventes immobilières ou assimilées.

FRAIS

Le BENEFICIAIRE paiera les frais du présent acte et ceux qui en seront sa suite ou sa conséquence en application de l'article 1593 du Code civil.

A titre de provision sur frais, le BENEFICIAIRE verse ce jour à la comptabilité du notaire soussigné, une somme de TROIS CENTS EUROS 300,00 €.

En cas de non régularisation de l'acte authentique de vente, cette somme sera acquise au notaire soussigné, tant pour les débours occasionnés, que pour les émoluments de formalités préalables engagés lors de la demande de pièces.

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

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

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

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

- les Offices notariaux participant ou concourant à l'acte ;

- les établissements financiers concernés ;

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

- le Conseil supérieur du notariat ou son 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 faisant 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 afin de mener à bien 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 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.

ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte est soumis au droit fixe sur état de 125 euros. Il est dispensé de la formalité de l'enregistrement, conformément à l'article 60 de l'annexe IV au Code général des impôts.

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires cadastraux ou d'état civil.

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et déclarent notamment :

- que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes ;
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;
- qu'elles ne font l'objet d'aucune procédure de conciliation ;
- qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'elles ne font pas, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'une quelconque mesure de protection légale, ni l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement ;
- que, préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance sur leur décision respective de contracter ;
- qu'en l'absence de lien particulier de confiance les unissant, 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.

Chacune des parties reconnaît que le notaire lui a donné une parfaite information sur son obligation d'information vis-à-vis de l'autre.

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

LE PROMETTANT 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.

NOTIFICATION PAR LETTRE RECOMMANDÉE ÉLECTRONIQUE

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

En ce qui concerne le PROMETTANT :

Monsieur Alain FERRAN: a.ferran@orange.fr et Madame Jocelyne FERRAN jocelyne.ferran@orange.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 adressée par courrier électronique,

- s'obliger à communiquer au notaire rédacteur des présentes tout changement d'adresse électronique de son compte, pendant la durée de traitement du présent dossier,

- qu'il est seul à avoir accès aux messages électroniques reçus sur la ou les adresses visées ci-dessus,

- s'engager à communiquer au notaire rédacteur des présentes toutes difficultés, tous piratages, perte ou usage abusif de sa boîte de messagerie électronique,

- être informé que conformément aux dispositions de l'article R. 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, il recevra de la part de la société chargée de l'acheminement de la lettre recommandée électronique, un premier courrier électronique l'informant « *qu'une lettre recommandée électronique va lui être envoyée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, de l'accepter ou de la refuser.* »

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

- l'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.

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. En outre, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective, à l'exception de la faculté de rétractation.

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

FACULTE DE RETRACTATION DU BENEFICIAIRE

Conformément aux dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le BENEFICIAIRE, non professionnel de l'immobilier, pourra se rétracter à son seul gré, et sans avoir à fournir de justification, dans un délai de dix (10) jours à compter du lendemain de la présentation du présent acte.

Les parties mandatent expressément Maître Jean-Louis FOURSANS-BOURDETTE, notaire à PAU à l'effet d'effectuer cette notification.

En cas de rétractation dans ce délai, les présentes seront caduques et ne pourront recevoir aucune exécution, même partielle et le dépositaire des fonds versés par le BENEFICIAIRE devra les lui restituer dans un délai de vingt-et-un jours à compter du lendemain de la date de rétractation.

En cas de pluralité de BENEFICIAIRES, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution de la présente convention.

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

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

- et adressée à Maître Jean-Louis FOURSANS-BOURDETTE.

ANNEXES

La signature électronique du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE

Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

Recueil de signatures par Me. Jean-Louis FOURSANS-
BOURDETTE

<p>Mme Marie Claude Bernadette PAGES A signé A l'office Le 30 mars 2021</p>	
<p>M. Bernard Henri René GUYADER A signé A l'office Le 30 mars 2021</p>	
<p>M. Jean-Marie PREUILH, représentant de : . M. Alain Jean François FERRAN . Mme Jocelyne Monique GIORDANO A signé A l'office Le 30 mars 2021</p>	
<p>et le notaire Me FOURSANS BOURDETTE Jean-Louis A signé A l'office L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN LE TRENTE MARS</p>	