

Entre les soussignés, il a été établi le présent acte comportant VENTE CONDITIONNELLE du bien ci-après désigné.

Dans un but de simplification, au cours des présentes, certains termes auront une acception spéciale :

- 'LE VENDEUR' désignera le ou les vendeurs qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux.
- 'L'ACQUEREUR' désignera le ou les acquéreurs, qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux.
- 'LE BIEN' désignera le ou les biens et droits immobiliers objet de la présente vente.

VENDEUR

Monsieur Bernard, Philippe, Albert PALU, gérant de société, et Madame Séverine, Catherine, Françoise SOMPROU, directrice d'hôtel, demeurant ensemble à BENAC (Hautes-Pyrénées) 24 rue Miramont.

Nés

Monsieur Bernard PALU à LOURDES (Hautes-Pyrénées) le 24 mai 1960.

Madame Séverine SOMPROU à LOURDES (Hautes-Pyrénées) le 14 juillet 1977.

Mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître CAZEILS notaire à LOURDES (Hautes-Pyrénées) le 23 août 2010 préalable à leur union célébrée à la Mairie de BENAC (Hautes-Pyrénées) le 13 novembre 2010.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

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

ACQUEREUR

Madame Claudine, Alice, Claire ROUZEE, retraitée, demeurant à ORINCLES (Hautes-Pyrénées) 9 rue des Pyrénées, divorcée, non remariée, de Monsieur Maurice POUTOUT suivant jugement du Tribunal judiciaire (anciennement TGI) de PONTOISE (Val-d'Oise) en date du 29 novembre 1995.

Née à DOMONT (Val-d'Oise) le 14 mai 1944.

De nationalité française.

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

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

PRESENCE – REPRESENTATION

Monsieur Bernard PALU est ici présent.

Madame Séverine PALU est ici présente.

Madame Claudine ROUZEE est ici présente.

CR

CESSION DE CONTRAT

La présente convention étant consentie par le VENDEUR en considération de la personne de l'ACQUEREUR, celui-ci n'aura pas la possibilité d'en céder le bénéfice à une tierce personne.

VENTE CONDITIONNELLE

LE VENDEUR vend, en s'obligeant et sous toutes les garanties ordinaires de fait et de droits, mais sous les conditions suspensives ci-après stipulées, à L'ACQUEREUR qui accepte, LE BIEN ci-après désigné.

DESIGNATION

I - IMMEUBLE

Sur la commune de BENAC (Hautes-Pyrénées) 24 rue de Miramont.

Une maison de type 5 comprenant : séjour, véranda, cuisine, cellier, salle de bain, salle d'eau avec WC, WC et quatre chambres.

Piscine enterrée

Abris voiture

Local technique

Chalet bois

Terrain autour

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
ZD	120	24 rue de Miramont		12	48

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve et tel qu'il figure sous teinte rose sur le plan demeuré ci-annexé.

II - MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

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

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Marc CAZEILS, notaire à LOURDES le 13 décembre 2005 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de TARBES 2 le 26 janvier 2006, volume 2006 P, numéro 440.

CR

MP

SP

DESTINATION

LE BIEN acquis est destiné par L'ACQUEREUR à un usage **d'habitation.**

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le transfert de propriété n'aura lieu qu'à compter du jour de la réitération par acte authentique.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, LE VENDEUR s'obligeant à rendre pour cette date LE BIEN libre de toute occupation, et à le débarrasser pour cette date de tous mobiliers non compris dans la vente et de tous encombrants s'il y a lieu.

NATURE ET QUOTITE**NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS**

LE BIEN objet des présentes appartient à :

Monsieur Bernard PALU à concurrence de la moitié en pleine propriété, Madame Séverine PALU à concurrence de la moitié en pleine propriété.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

LE BIEN objet des présentes est acquis par Madame Claudine ROUZEE à concurrence de la totalité en pleine propriété.

PRIX - PAIEMENT DU PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de DEUX CENT QUATRE VINGT QUINZE MILLE EUROS (295.000,00 €) s'appliquant :

1° / **Aux biens immobiliers**, à concurrence de DEUX CENT QUATRE VINGT TREIZE MILLE DEUX CENTS EUROS (293.200,00 €).

2° / **Aux meubles et objets mobiliers** à concurrence de MILLE HUIT CENTS EUROS (1.800,00 €).

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

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

COMMISSION D'AGENCE

Le VENDEUR reconnaît devoir à titre d'honoraires de négociation à l'Agence ABAFIM sise à TARBES 16 Avenue de la Marne, la somme de QUINZE MILLE EUROS (15.000,00 €) toutes taxes comprises.

CR

BP SP

COÛT GLOBAL DE L'OPERATION

Le coût global de l'opération objet des présentes est détaillé ci-dessous :
Rappel du prix DEUX CENT QUATRE VINGT QUINZE MILLE EUROS (295.000,00 €)

Auquel il y a lieu d'ajouter :

- Les frais de l'acte de vente d'environ 22.000,00 €

Total égal à 317.000,00 €

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé que les frais ci-dessus indiqués, le sont à titre prévisionnel et sous réserve qu'avant l'acte réitératif des présentes, les droits de mutation à titre onéreux n'aient pas augmenté.

PLAN DE FINANCEMENT

L'ACQUEREUR déclare avoir l'intention de financer cette somme au moyen de ses deniers personnels ou assimilés.

FISCALITE

REGIME FISCAL

Pour la perception des droits :

LE VENDEUR déclare :

- ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- que LE BIEN vendu est achevé depuis plus de cinq ans.

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

L'ACQUEREUR déclare ne prendre aucun engagement particulier.

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

INFORMATION DU VENDEUR SUR LA TAXATION DES PLUS-VALUES

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

CONDITIONS SUSPENSIVES

RENONCIATION A LA CONDITION SUSPENSIVE LIEE A L'OBTENTION D'UN CREDIT

L'ACQUEREUR déclare ne pas vouloir recourir à un prêt régi par les dispositions des articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation pour financer la vente objet des présentes, et reconnaît avoir été informé que, s'il devait néanmoins recourir à un prêt, il ne pourrait plus se prévaloir du défaut d'obtention de ce prêt pour demander l'annulation de la vente et le remboursement des sommes versées ou de différer l'exécution du présent contrat.

CR

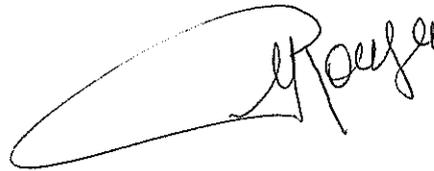
BP

SP

Aussi, L'ACQUEREUR a-t-il porté ci-après la mention manuscrite prescrite par l'article L.313-42 du Code de la consommation.

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

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



AUTRES CONDITIONS SUSPENSIVES

URBANISME

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

DROITS DE PREEMPTION OU DE PREFERENCE

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 REELS - HYPOTHEQUES

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

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

CASIER JUDICIAIRE

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

CR

BR SP

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

Dans le cas d'une réponse positive, l'acte de vente réitérant les présentes pourrait toutefois être signé si l'ACQUEREUR atteste, dans l'acte de vente lui-même, que le BIEN est destiné à son occupation personnelle. Dans ce cas, l'acte de vente et l'attestation requise au II de l'article L.551-1 susvisé seront notifiés à l'administration fiscale par le notaire instrumentaire de l'acte.

SORT DE L'AVANT-CONTRAT

EN CAS DE NON-REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

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

Par application a contrario de ces dispositions, en cas de non-réalisation ou de défaillance de l'une des conditions suspensives ci-dessus, L'ACQUEREUR ne pourra renoncer unilatéralement auxdites conditions suspensives.

En conséquence l'avant-contrat sera automatiquement anéanti.

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

ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

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

CLAUSE PENALE

Si les conditions suspensives ci-avant énoncées étant réalisées dans le délai prévu, l'une ou l'autre des parties refusait de passer l'acte authentique dans le délai fixé, elle serait tenue de verser à l'autre partie la somme de **VINGT NEUF MILLE CINQ CENTS EUROS (29.500,00 €)**, à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code Civil.

Il est précisé que la présente clause ne peut être assimilée à une stipulation d'arrhes et n'emporte pas novation. Ainsi chaque partie aura la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

OBLIGATIONS INCOMBANT AU VENDEUR JUSQU'AU JOUR DE L'ENTREE EN JOUISSANCE

A compter des présentes et jusqu'au jour de l'entrée en jouissance, LE BIEN vendu restera sous la garde et la possession du VENDEUR.

Ce dernier s'obligeant à gérer LE BIEN vendu raisonnablement. En conséquence, il s'interdit d'aliéner même partiellement ce BIEN, de l'hypothéquer, de le grever de charges réelles et perpétuelles, de consentir des droits personnels sur LE BIEN et plus généralement de faire des actes susceptibles

CR

BP SP

d'en changer la destination, l'usage ou la nature ou susceptible d'en déprécier la valeur.

De même, LE VENDEUR s'interdit de démonter tous les éléments ayant la qualification d'immeuble par destination, notamment et sans que cette liste soit exhaustive et dans l'hypothèse où ces biens ci-après désignés existent :

- les glaces scellées dans les murs ;
- les cheminées et leurs inserts ;
- les radiateurs ;
- la robinetterie, les sanitaires (lavabo, baignoire, wc) ;
- les revêtements de sol, douilles électriques ;
- ainsi que les portes et leurs poignées.

De plus, LE VENDEUR s'engage jusqu'au jour de l'entrée en jouissance :

- à n'apporter aucune modification dans LE BIEN vendu par rapport à son état actuel ;
- et à maintenir LE BIEN assuré jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente.

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

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

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente aura lieu sous les charges et conditions suivantes :

ETAT DU BIEN

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

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

ETAT DES BIENS MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

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

CR

BP SP

SERVITUDES

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

En cas de réalisation de la vente, L'ACQUEREUR se trouvera subrogé dans les droits et obligations du VENDEUR pouvant résulter de ces servitudes.

CONTRAT D'ASSURANCE

Il est rappelé qu'en principe l'assurance du BIEN continue de plein droit au profit de L'ACQUEREUR à compter du jour de la vente à charge pour ce dernier d'exécuter les obligations prévues au contrat vis-à-vis de l'assureur conformément à l'article L121-10 du Code des assurances.

Toutefois il est expressément convenu entre les parties que L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la souscription de toutes polices d'assurances ; il donne instruction au VENDEUR de résilier, au jour de la régularisation de l'acte authentique de vente, celles qu'il a personnellement souscrites.

ABONNEMENTS

L'ACQUEREUR fait son affaire personnelle à compter du jour de l'entrée en jouissance de tous abonnements existants.

IMPOTS ET TAXES

L'ACQUEREUR devra acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales auxquelles ce BIEN pourra être assujéti.

En ce qui concerne la taxe foncière de l'année courante, il est convenu qu'il sera procédé entre les parties, le jour de la vente par acte authentique, au décompte jour pour jour de leur quote-part respective en tenant compte de la date d'entrée en jouissance, sur la base du dernier avis d'imposition.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU**SITUATION ADMINISTRATIVE**

LE VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, LE BIEN ne fait pas l'objet d'une procédure tendant à son expropriation totale ou partielle ou à sa réquisition, et qu'il n'est pas frappé par un arrêté de péril.

RENSEIGNEMENTS HYPOTHECAIRES

LE VENDEUR s'oblige à céder LE BIEN libre de toute inscription, transcription, publication, privilège ou mention de nature à empêcher le transfert de son droit de propriété.

CR

BP SP

DIAGNOSTIC TECHNIQUE

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

Ces documents ont été établis par un technicien répondant aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L.271-6 du Code susvisé, ainsi qu'il résulte de l'attestation sur l'honneur, dont une copie est demeurée ci-annexée.

En ce qui concerne les diagnostics plomb, amiante et énergie (DPE), le notaire rédacteur des présentes a vérifié que le diagnostiqueur personne physique disposait de la certification avec/sans mention.

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

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

LUTTE CONTRE LE SATURNISME

LE VENDEUR 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 et suivants du Code de la santé publique.**

LE VENDEUR 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 REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

LE VENDEUR 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 dispositions des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.**

REGLEMENTATION SUR LES TERMITES

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

En application de l'article L 133-6 du Code de la construction et de l'habitation un état relatif à la présence de termites établi par le cabinet Solution Diagnostic, le **15 octobre 2021**, soit depuis moins de six mois, **ne révélant la présence d'aucun termite dans l'immeuble**, est demeuré ci-annexé.

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

REGLEMENTATION RELATIVE A LA MERULE

LE VENDEUR déclare qu'à ce jour LE BIEN vendu **n'est pas inclus dans une zone de présence de risque de mэрule au sens de l'article L.131-3 du**

CR

Bf SP

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 mérule avant la date de signature de l'acte authentique, LE VENDEUR sera tenu de rapporter préalablement à la signature de l'acte authentique, une information ne révélant la présence d'aucune mérule dans LE BIEN vendu.

CONTROLE PREALABLE DE L'INSTALLATION FIXE DE GAZ

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

En conséquence, la présente vente n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-9 du Code de la construction et de l'habitation.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

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

Risques naturels

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN est concernée par un plan de prévention des risques naturels **approuvé le 28 mars 2006**, le ou les risques naturels pris en compte sont : **inondation par crue.**

Mais LE BIEN est situé **hors** du périmètre d'exposition délimité par ce plan ainsi qu'il résulte de la carte du diagnostic concernant LE BIEN demeurée ci-annexée.

- 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 (faible avec facteur de transfert)** 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 (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.

CR

BP SP

Un état des "Risques et Pollutions" en date du **15 octobre 2021**, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

LE VENDEUR déclare que LE BIEN entre dans le champ d'application des articles R.134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et qu'il a fait établir un diagnostic de performance énergétique par le cabinet Solution Diagnostic le **14 septembre 2020** demeuré ci-annexé.

Ce diagnostic ayant été établi entre le 01/01/2018 et le 30/06/2021, il est valable jusqu'au 31 décembre 2024, conformément aux dispositions de l'article D.134-4-2 du même Code.

Il en résulte ce qui suit :

- Consommations énergétiques : **204 kwhep/m².an (classe D)**.
- Émissions de gaz à effet de serre : **11 kgeqco₂/m².an (classe C)**.

Ce diagnostic n'est pas accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance.

Le notaire soussigné a averti les parties des conséquences :

- de l'utilisation d'un DPE établi avant le 1er juillet 2021, lequel présente un caractère simplement informatif ;
- de la réforme du diagnostic de performance énergétique entrée en vigueur le 1er juillet 2021.

Cette réforme ayant d'une part modifié sa méthode de calcul pouvant conduire à la déchéance du BIEN dans une classe inférieure et d'autre part consacré l'opposabilité du DPE.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire rédacteur des présentes que si la déchéance du bien en classe F ou G venait à intervenir suite à l'établissement d'un nouveau DPE, ce nouveau classement aurait pour conséquences :

- Une interdiction de mise en location à compter du 1er janvier 2028, sauf si les travaux préconisés dans les recommandations contenues dans le nouveau DPE ont été effectués et ont permis d'atteindre une classe énergétique plus performante ou égale à la classe E, sans augmenter la quantité d'émission de gaz à effet de serre liée à la quantité annuelle d'énergie estimée.
- Une interdiction d'augmenter les loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail, si le BIEN est situé en « zone tendue » et la consommation en énergie primaire du logement est supérieure à 331 kWh par mètre carré et par an, conformément aux dispositions du décret n° 2020-1818 du 30 décembre 2020.

- De ne plus permettre au logement de satisfaire aux conditions de décence compte tenu d'une consommation en énergie primaire supérieure à 450 kWh par mètre carré et par an, (article 3 bis du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002).

Les parties ont ainsi été informées de la possibilité de refaire un diagnostic au regard de la nouvelle réglementation et déclarent maintenir leur volonté de se référer au DPE réalisé avant ladite réforme, malgré les explications et avertissements donnés.

CR

BP SP

LE VENDEUR déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification du BIEN objet des présentes de nature à affecter la validité de ce diagnostic n'est, à sa connaissance, intervenue.

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

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

En conséquence, la présente vente n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation.

RACCORDEMENT AU RESEAU D'ASSAINISSEMENT

LE VENDEUR déclare que LE BIEN objet des présentes est desservi par un réseau d'assainissement collectif mais qu'il n'est pas relié à ce réseau.

Il résulte d'un certificat établi par VEOLIA en date du 26 octobre 2021 que le raccordement des eaux usées est non conforme.

L'ACQUEREUR déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre quiconque.

Il est rappelé à L'ACQUEREUR que LE BIEN doit être raccordé dans un délai de deux ans à compter de l'achèvement de la construction de ce réseau.

A défaut, l'administration peut mettre en demeure le propriétaire de régulariser cette situation, et l'astreindre au paiement d'une redevance jusqu'à la mise en conformité.

Conformément aux dispositions de l'article L. 1331-11-1 du Code de la santé publique, le notaire rédacteur des présentes adresse dans un délai d'un mois des présentes, à titre d'information, à l'autorité compétente en matière d'assainissement, une attestation contenant la date de la mutation, les informations nécessaires à l'identification du BIEN ainsi que les nom et adresse de L'ACQUEREUR.

Pour information de l'ACQUEREUR, les pièces suivantes sont annexées :

- la facture de la vidange de la fosse septique en date du 28 août 2020,
 - le devis de l'EIRL PETIT Terrassement en date du 19 mars 2020
- pour la réalisation des travaux de raccordement au réseau d'assainissement collectif.

NUISANCES SONORES DES AERODROMES

LE VENDEUR 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 aéroports.

OBLIGATION D'INSTALLATION DE DETECTEURS DE FUMEE DANS TOUS LES LIEUX D'HABITATION

Le notaire rédacteur rappelle que tout propriétaire d'un local d'habitation a l'obligation d'installer des détecteurs de fumée normalisés.

LE VENDEUR déclare que le bien est équipé d'un détecteur de fumée.

CR

BP SP

**INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION, AUX
AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS**

CONSTRUCTION

LE VENDEUR déclare :

- que la construction du BIEN objet des présentes a été achevée depuis plus de dix ans ;
- que des travaux ont été effectués depuis moins de dix ans, savoir :
 - * **la construction d'une véranda par l'entreprise Roger AUTAA en date du 10 octobre 2013 dont la facture est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes.**

LE VENDEUR déclare que les travaux susvisés ont été réalisés après obtention de l'autorisation d'urbanisme nécessaire et s'engage à fournir à l'ACQUEREUR ladite autorisation avant la signature de l'acte authentique de vente.

Précision étant ici faite que la construction a fait l'objet :

- d'une déclaration d'achèvement de travaux en date du 15 juin 2007 déposée à la mairie de BENAC le 12 septembre 2007,
- d'un refus de certificat de conformité des travaux en date du 6 août 2008 en raison des clôtures non enduites, des fenêtres en PVC blanc au lieu de couleur bois peint ou en aluminium teinté.

Le VENDEUR déclare que les clôtures ont été enduites depuis.

Il est ici rappelé les conséquences d'une non-conformité savoir :

* Sur le plan pénal : s'il s'avérait que les travaux ont été réalisés en violation du permis, l'auteur de l'infraction, et lui seul, à l'exclusion de l'acquéreur ou du sous acquéreur, serait susceptible d'être sanctionné par une peine d'amende. Le Juge pénal peut prononcer concomitamment des peines complémentaires de démolition ou de mise en conformité de l'ouvrage, mais uniquement dans un délai de six ans à compter de l'achèvement des travaux, délai de prescription des infractions à la réglementation d'urbanisme.

* Sur le plan civil : Possibilité pour les tiers (voisins) de former un recours si les travaux n'ont pas été réalisés conformément au permis de construire, à condition de démontrer un préjudice personnel et certain, directement lié à la violation de la règle d'urbanisme. La prescription de cette action est de cinq (5) ans à compter de la découverte des faits permettant d'exercer l'action.

* Sur le plan administratif : Les sanctions sont imprescriptibles. Toutefois une régularisation peut être envisagée.

En cas de refus de régularisation, les sanctions consistent en :

- . la possibilité pour le maire de s'opposer au branchement définitif aux divers réseaux en vertu de l'article L.111-12 du Code de l'urbanisme ;
- . l'absence de droit acquis à reconstruction en cas de sinistre ;
- . l'impossibilité d'obtenir toute nouvelle autorisation d'urbanisme.

CR

B P S P

* Sur le plan fiscal : Le notaire rappelle aux parties les règles fiscales applicables en la matière et concernant notamment la taxe d'aménagement :

. L'article L.331-6 du Code de l'urbanisme précise que le redevable de la taxe en cas de construction en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire sont les personnes responsables de la construction.

Tandis que l'article L.331-23 prévoit de son côté que le montant de la taxe ou du complément de taxe due est assorti d'une pénalité de 80 % du montant de cette taxe. Le délai de reprise de l'administration pouvant s'exercer jusqu'au 31 décembre de la sixième année qui suit celle de l'achèvement des travaux.

Les parties confirment avoir été informées de cette situation. Elles donnent acte au notaire soussigné de leur avoir donné toutes explications dès avant les présentes. Elles confirment, et notamment l'acquéreur, avoir requis ce dernier de régulariser la présente vente et entendent faire leur affaire personnelle des éventuelles conséquences pouvant intervenir pour elles et des risques encourus par chacune d'elle.

TRAVAUX REALISES DEPUIS MOINS DE DIX ANS

Le BIEN objet des présentes, étant achevé depuis plus de dix ans et ayant fait l'objet de travaux depuis moins de dix ans, il est soumis aux dispositions des articles 1792 et suivants du Code civil relatives aux diverses garanties et responsabilités attachées à cette construction.

Les dispositions du Code civil sont ci-après littéralement retranscrites :

Article 1792 : *"Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.*

Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère."

Article 1792-1 : *"Est réputé constructeur de l'ouvrage :*

1/ Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;

2/ Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;

3/ Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage."

Article 1792-2 : *"La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.*

Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de

CR

B P SP

couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage."

Article 1792-3 : *"Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception."*

Article 1792-4 : *"Le fabricant d'un ouvrage, d'une partie d'ouvrage ou d'un élément d'équipement conçu et produit pour satisfaire, en état de service, à des exigences précises et déterminées à l'avance, est solidairement responsable des obligations mises par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 à la charge du locateur d'ouvrage qui a mis en œuvre, sans modification et conformément aux règles édictées par le fabricant, l'ouvrage, la partie d'ouvrage ou élément d'équipement considéré."*

Sont assimilés à des fabricants, pour l'application du présent article :

Celui qui a importé un ouvrage, une partie d'ouvrage ou un élément d'équipement fabriqué à l'étranger ;

Celui qui l'a présenté comme son œuvre en faisant figurer sur lui son nom, sa marque ou tout autre signe distinctif."

Article 1792-4-1 : *"Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 et 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article."*

TRANSMISSION DES ACTIONS ATTACHEES AU BIEN

A titre d'information, le notaire soussigné rappelle que les actions en responsabilité contractuelle liées à la construction ou aux travaux réalisés sur le BIEN sont transmises de plein droit au nouveau propriétaire.

ASSURANCES-CONSTRUCTION

Elles consistent en :

- La garantie décennale souscrite par le maître de l'ouvrage et les participants à l'acte de construire et dont la mise en jeu nécessite la preuve d'un défaut de construction.

- L'assurance dommages-ouvrages souscrite par le maître de l'ouvrage pour fournir les fonds nécessaires à la réparation des dommages à la construction, en dehors de toute recherche de responsabilité.

L'ACQUEREUR sera subrogé dans les droits du VENDEUR, lors de la régularisation authentique du présent acte.

LE VENDEUR déclare :

- que, malgré ses qualités successives de maître de l'ouvrage et de vendeur après achèvement et contrairement aux dispositions des articles L. 241-1 et L. 242-1 du Code des assurances, il n'a souscrit aucune des assurances de responsabilité et de dommages prévues aux articles L. 241-1 à L. 243-8 du Code des assurances.

- **qu'aucune des entreprises ou personnes ci-dessus n'a fourni de garantie décennale pour les travaux réalisés mais que le VENDEUR s'engage**

CR

BP SP

à fournir à l'ACQUEREUR l'attestation de garantie décennale de l'entreprise AUTAA au plus tard le jour de la signature de l'acte définitif.

- que seules les factures des différents travaux ont été remises par LE VENDEUR, et sont ci-annexées.

- qu'il subrogera L'ACQUEREUR dans le bénéfice de toutes actions en responsabilité contre ces personnes ou entreprises ou contre leurs assurances relatives à la construction.

- qu'il est informé de ce qu'en l'absence d'assurance dommages-ouvrages, il devient débiteur des garanties imposées aux constructeurs et notamment aux constructeurs défaillants L'ACQUEREUR pourra donc en cas de dommages, se retourner contre lui sans qu'une clause exonératoire puisse être insérée dans l'acte.

De son côté, L'ACQUEREUR déclare :

- avoir requis le notaire soussigné de régulariser la présente mutation en l'absence de l'assurance Dommages Ouvrages.

- s'être rendu compte :

* des conséquences pouvant en résulter en cas de survenance d'un dommage susceptible d'être couvert ;

* de ses obligations d'information en cas de mutation ultérieure du bien pendant la période de dix ans à compter de la réception des travaux ;

* qu'en cas de dommages à l'immeuble il n'aura d'autre solution que d'agir contre LE VENDEUR, qui peut être introuvable ou insolvable, ou contre les constructeurs ou leurs assureurs, mais qu'il pourrait alors faire les frais d'un procès.

LE VENDEUR et L'ACQUEREUR reconnaissent avoir reçu du notaire soussigné toutes explications utiles concernant les conséquences pouvant résulter de l'absence de souscription de telles polices d'assurances.

AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

LE VENDEUR déclare qu'il n'a pas conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur LE BIEN objet des présentes.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

INFORMATION SUR LES PISCINES

Les parties reconnaissent avoir été averties par le notaire rédacteur des présentes des dispositions des articles L.128-1 à L.128-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Les propriétaires de piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant le 1er janvier 2004 doivent avoir équipé au 1er janvier 2006 leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, visant à prévenir les risques de noyade.

CR

BP SP

Ce dispositif de sécurité est constitué par une barrière de protection, une couverture, un abri ou une alarme répondant à des exigences de sécurité strictement définies (article D.128-2 du Code de la construction et de l'habitation).

En cas de location saisonnière de l'habitation, ce dispositif de sécurité est exigé depuis le 1er mai 2004.

Le non-respect de ces dispositions est puni d'une amende de 45.000 Euros conformément à l'article L.152-12 de la construction et de l'habitation ; les personnes morales pourront être déclarées responsable pénalement. (article L 152-12 du Code de la construction et de l'habitation).

Le VENDEUR déclare :

- qu'il existe une piscine enterrée sur le bien présentement vendu.
- que la piscine est équipée d'un système de sécurité de type alarme mais qui ne fonctionne pas,
- qu'il y a une fuite sur le liner de la piscine,

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé de cette situation et en faire son affaire personnelle.

CONSULTATION DES BASES DE DONNEES 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 ARCHEOLOGIQUE

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

En ce qui concerne les biens archéologiques immobiliers :

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

En ce qui concerne les biens archéologiques mobiliers :

CR

BP

SP

- que par exception aux articles 552 et 716 du Code civil, les biens archéologiques mobiliers qui pourraient éventuellement être découverts sur son terrain appartiendraient à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations de fouilles archéologiques ou en cas de découverte fortuite, à compter de la reconnaissance de l'intérêt scientifique justifiant leur conservation ;

- que si les biens archéologiques mobiliers mis au jour constituent un ensemble cohérent dont l'intérêt scientifique justifie la conservation dans son intégrité, l'autorité administrative en fera sa reconnaissance et la notifiera au propriétaire ;

- que toute aliénation à titre onéreux ou gratuit d'un bien archéologique mobilier ou d'un ensemble, ainsi que toute division par lot ou pièce d'un tel ensemble, est soumise à déclaration préalable auprès des services de l'Etat chargés de l'archéologie.

DEVOIR DE CONFIDENTIALITE

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

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

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU CONTRAT

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

- soit de renoncer purement et simplement à la réalisation authentique des présentes et il se fera alors restituer toutes les sommes éventuellement avancées par lui ;

- soit de poursuivre la réalisation des présentes en se faisant verser toutes les indemnités éventuellement versées par la ou les compagnies d'assurances. LE VENDEUR entendant que dans cette hypothèse L'ACQUEREUR soit purement et simplement subrogé dans tous ses droits à l'égard des compagnies d'assurances.

SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

D'un commun accord entre les parties, l'acte authentique de vente réitérant les présentes sera reçu par Maître Delphine FONT-BASSABER, notaire à LOURDES (Hautes-Pyrénées).

Cet acte interviendra au plus tard le 31 décembre 2021.

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

DEFAUT DE REALISATION RESULTANT DE L'ACQUEREUR

Si le défaut de réalisation incombe à L'ACQUEREUR, LE VENDEUR fera son affaire personnelle de toute demande en versement de dommages et

CR

BP SP

intérêts, et la présente convention sera définitivement caduque, sans autre formalité.

DEFAUT DE REALISATION RESULTANT DU VENDEUR

Si le défaut de réalisation incombe au VENDEUR, L'ACQUEREUR pourra poursuivre la réalisation de la vente et réclamer tous dommages et intérêts auxquels il pourrait avoir droit. Il est ici précisé que LE VENDEUR ne pourra pas invoquer les dispositions de l'article 1590 du Code civil.

FACULTE DE RETRACTATION DE L'ACQUEREUR

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

Les parties mandatent expressément Maître Delphine FONT-BASSABER, notaire à LOURDES à l'effet d'effectuer cette notification.

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

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

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

- effectuée au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes à savoir lettre recommandée électronique, acte extrajudiciaire, ou remise en mains propres contre récépissé ;
- et adressée à Maître Delphine FONT-BASSABER, notaire à LOURDES.

DECES - DISSOLUTION

En cas de décès de l'une ou l'autre des parties :

- les héritiers du VENDEUR seront tenus d'exécuter la présente convention,
- les héritiers de L'ACQUEREUR seront désengagés de plein droit du présent contrat, et l'éventuel dépôt de garantie sera restitué à L'ACQUEREUR ou ses ayants droit, si les parties intéressées n'ont pas manifesté auprès du notaire rédacteur des présentes l'intention de maintenir à leur profit le bénéfice de la présente convention, dans les trente jours du décès.

CR

BP SP

FRAIS

L'ACQUEREUR paiera les frais du présent acte et ceux qui en seront sa suite ou sa conséquence.

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

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

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

ENREGISTREMENT

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

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

DECLARATIONS 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.

CR

BP SP

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

LE VENDEUR déclare :

- que le BIEN est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif ;
- n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties confirment expressément, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

DISJONCTION DE PIECES JOINTES

Les parties conviennent expressément que les pièces jointes au présent acte sous signature privée pourront être disjointes afin d'être annexées à l'acte authentique de vente.

EQUILIBRE DU CONTRAT

L'ensemble des clauses du présent contrat a fait l'objet d'une négociation entre les parties, et prend en considération les obligations réciproques souscrites au sein des présentes.

TELLES SONT LES CONVENTIONS DES PARTIES

Fait en un seul original qui, du consentement de toutes les parties demeurera en la garde et possession de Maître Delphine FONT-BASSABER, notaire rédacteur des présentes.

Fait à LOURDES
Le 28 octobre 2021

BP SP CR

CR

1 BP

