

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

ETAT CIVIL DU VENDEUR

Monsieur Serge, André **MARTINEZ**, Retraité, et Madame Colette **CAUDRY**, Retraîtée, son épouse, demeurant ensemble à **CASTELNAU RIVIERE BASSE (65700), 21 Route de Madiran.**

Nés savoir :

- Monsieur à ORAN (ALGERIE), le 2 avril 1958.

- Madame à LE CATEAU CAMBRESIS (59360), le 24 juin 1956.

Tous deux de nationalité Française.

Mariés sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Hervé PRADIXE notaire à Perpignan (66000) le 16 mars 2010 préalable à leur union célébrée à la mairie de BANYULS SUR MER (66650), le 24 avril 2010 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

Déclarant ne pas avoir eu de changement de résidence habituelle commune dans un autre Etat et ou de changement de nationalité au cours du mariage.

Etant ici précisé que :

- Monsieur Serge MARTINEZ est divorcé en premières noces de Madame Michèle, Andrée LOPEZ.

- Madame Colette CAUDRY est divorcée en premières noces de Monsieur Gérard, Philippe CHAUWIN.

ETAT CIVIL DE L'ACQUEREUR

Monsieur Stéphane, Eugène, Jean-Marie, Philippe **MICHEL**, Technicien commerçant matériel informatique, célibataire majeur, demeurant à MAUBOURGUET (65700), 917 avenue de Pau.

N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.
Né à TARBES (65000), le 21 juin 1989.
De nationalité Française.

PRESENCE ou REPRESENTATION

-La personne identifiée ci-dessus sous le vocable « VENDEUR » est représenté à l'acte par **Monsieur Stéphane GIRARD** **clerc de notaire**, domiciliée es qualité à MAUBOURGUET (65700) 15 rue Georges Clemenceau

En vertu de la procuration qu'il lui a donnée suivant acte sous seing privé **en date à +++++ du +++++ dont l'original est ci-annexé.**

-Les personnes identifiées ci-dessus sous les vocables « ACQUEREURS » sont représentés à l'acte par **Mademoiselle Clémence PARZANI**, **clerc de notaire**, domiciliée es qualité à MAUBOURGUET (65700) 15 rue Georges Clemenceau

En vertu de la procuration qu'il lui a donnée suivant acte sous seing privé **en date à +++++ le +++++ dont l'original est ci-annexé.**

DELAJ DE RETRACTATION

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

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

A cet effet, le présent acte lui sera notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par Maître Florence VIALLEFONT, notaire à MAUBOURGUET.

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

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

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

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

- et adressée à Maître Florence VIALLEFONT, notaire à MAUBOURGUET.

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

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

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

OBJET DU CONTRAT

Le VENDEUR en s'obligeant aux conditions générales qui suivent et sous les conditions suspensives ci-après stipulées, vend à l'ACQUEREUR qui accepte, les biens désignés ci-dessous, tels qu'ils existent, avec tous droits immobiliers et tous immeubles par destination qui en dépendent, généralement appelés ci-après l'IMMEUBLE, sans aucune exception ni réserve.

DESIGNATION

Commune de CASTELNAU RIVIERE BASSE (65700)

Une maison à usage d'habitation situé(e) 21, Route de Madiran

Cadastrée :

Section	N°	Lieudit ou voie	Contenance		
			ha	a	ca
B	0259	LA VILLE	0	04	90
B	0581	LA VILLE	0	07	00
TOTAL			0	11	90

OBLIGATIONS DE GARDE ET D'ENTRETIEN DU VENDEUR

Entre la date du présent acte et la date d'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR, l'immeuble objet des présentes demeurera sous la garde et possession du VENDEUR.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

Entretien - Réparation

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

- ne pas apporter de quelconque modification ;
- délivrer l'immeuble dans son état actuel ;
- conserver l'immeuble assuré ;
- maintenir en bon état de fonctionnement les équipements indispensables du BIEN vendu : chaudière, chauffe-eau, évier, pompes de relevage ;
- laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules ;

- mettre hors-gel les installations en saison froide.

Il est ici rappelé 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 à l'IMMEUBLE 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.

MOBILIER

En ce qui concerne les biens meubles et objets mobiliers, l'ACQUEREUR les prendra article par article tels qu'ils figurent dans la liste visée au présent acte, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir élever aucune réclamation, demander aucune garantie ou diminution du prix, ni exercer aucun recours ni répétition quelconque contre le VENDEUR, notamment en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou de vétusté.

LISTE DU MOBILIER :

***CUISINE :**

Meubles de cuisine :

-4 meubles bas de 120cm :	1 300€
-5 meubles bas de 60cm :	1 200€
-4 meubles haut de 60cm :	800€
-1 meuble colonne de 60cm :	400€
-1 meuble bas 4 tiroirs de 120cm :	300€
-1 meubles casiers à épices :	150€
-1 meuble de 120x150 de haut :	400€
-1 meuble bas d'angle :	150€
-1 meuble haut d'angle :	150€
-1 four micro-onde :	100€
-1 four :	300€
-1 plaque gaz + induction :	150€
-1 lave-vaisselle :	300€
-1 hotte aspirante :	150€
-1 table + 6 chaises :	300€

***Chambre 1 :**

-1 dressing :	800€
---------------	------

TOTAL : **7 250€**

DROIT DE PROPRIETE - EFFET RELATIF

Acquisition en vertu d'un acte reçu par Maître Florence VIALLEFONT, notaire à MAUBOURGUET le 19 septembre 2014, publié au Service de la Publicité Foncière de TARBES 1, le 20 octobre 2014, volume 2014P, numéro 4638.

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

PROPRIETE - JOUISSANCE

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

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

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

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

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

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

1-) ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION - CONTENANCE

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

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

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

2-) SERVITUDES

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

DECLARATION DU VENDEUR :

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

3-) ASSURANCES

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

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

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

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

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

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

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

4-) QUOTE-PART IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

Etant précisé que la taxe foncière de 2020 s'élève à un montant de ++++.

ABONNEMENTS DIVERS

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

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

L'ACQUEREUR devra souscrire tous abonnements ou avenants à son nom avec les organismes ou compagnies fournisseurs, et il devra justifier du tout au VENDEUR, afin de permettre à ce dernier d'obtenir la résiliation des contrats, de

dégager sa responsabilité et d'obtenir la restitution de dépôts de garantie versés à titre d'avance sur consommation.

-) FRAIS - DROITS - EMOLUMENTS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte qui constatera la réalisation de la présente promesse de vente, et ceux des formalités qui y seront inhérentes, notamment frais de géomètre, de délivrance de certificats d'urbanisme, d'alignement, participations dans toutes les charges communes au Syndicat des copropriétaires s'il y a lieu et autres charges de toute nature auxquelles le bien promis pourra être assujéti. Il paiera également les frais de formalités afférents à la vente, au jour de sa réalisation ou dans l'avenir, pour la conservation des droits du VENDEUR, à l'exception de ceux éventuels de délivrance du bien vendu, de purge des hypothèques et des mainlevées et radiations, demeurant à la charge du VENDEUR.

6 -) CONDITIONS SPECIALES - URBANISME

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

DECES

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

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

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

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le **prix de CENT QUARANTE MILLE EUROS (140000,00 EUR.)**.

Ce prix s'applique à concurrence de :

CENT TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (132750,00 EUR.) à L'IMMEUBLE

SEPT MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (7250,00 EUR.) aux biens mobiliers tels qu'ils sont décrits et estimés ci-dessus.

ETANT PRECISE qu'une commission de DIX MILLE EUROS (10000€) est due par le vendeur à l'Agence ABAFIM, soit un prix net vendeur de CENT TRENTE MILLE EUROS (130 000 €).

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

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

PLAN DE FINANCEMENT

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

COUT DE L'OPERATION EN CAS DE REALISATION

- Prix de vente : 140 000€

- Frais prévisionnels (sauf à parfaire ou à diminuer notamment en fonction des tarifs et droits en vigueur à ce jour) :

a) Acquisition, soit : 11 300€

b) Prêt, soit : MEMOIRE

Montant total de l'opération 151 300€

FINANCEMENT

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

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

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

- Que la plus-value éventuelle sera déclarée et liquidée simultanément à la signature de l'acte définitif de vente.

- Que la déclaration de plus-value sera déposée à l'appui de la réquisition de publier l'acte de vente définitif au service de la publicité foncière dont dépend l'IMMEUBLE objet du présent acte.

- Qu'à cette déclaration sera jointe la somme représentant le montant de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value que le notaire prélèvera sur la partie disponible du prix de vente.

- Qu'au cas où la plus-value éventuelle ne pourrait être intégralement acquittée en raison de créances primant le privilège du trésor, la déclaration de plus-value ainsi que l'impôt sur le revenu dû à ce titre, seront respectivement déposée et versé par le VENDEUR, dans un délai d'un mois à compter de la date de la vente définitive, au service des impôts dont relève le domicile de ce dernier ; le tout conformément à l'article 150 VG, II-3° du Code général des impôts.

- Que la plus-value résultant de la présente vente sera taxée au taux forfaitaire prévu par les dispositions de l'article 200 B du Code général des impôts auquel viennent s'ajouter la CSG et autres prélèvements sociaux.

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

Etant précisé que ledit immeuble est la résidence principale des VENDEURS, en conséquence aucune plus-value ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou l'enregistrement de l'acte de vente.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Comme conditions déterminantes du présent acte, sans lesquelles l'ACQUEREUR n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes, **étant précisé qu'en vertu de l'article 1304-6 alinéa2 du code civil, les parties déclarent que l'accomplissement des conditions suspensives ci-après énoncées, rétroagiront au jour du contrat.**

URBANISME

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

PREEMPTION

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

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

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

SERVITUDES - HYPOTHEQUES

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

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

ACTION EN REDUCTION OU REVENDEICATION

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

CASIER JUDICIAIRE

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

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

Dans le cas d'une réponse positive, l'acte de vente réitérant les présentes peut toutefois être signé si l'acquéreur atteste, dans l'acte de vente lui-même, que le bien est destiné à son occupation personnelle. Dans ce cas, l'acte de vente et l'attestation seront notifiés à l'administration fiscale par le notaire instrumentaire de l'acte.

PRET - PROTECTION DE L'EMPRUNTEUR

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

- **Montant global maximum du ou des prêts envisagés : 130 000 euros ;**
- **Durée maximale : 20ans ;**
- **Taux d'intérêt maximal hors frais de dossier, assurance et de garanties : 2 %**

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

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

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

Etant précisé également, que l'obtention d'une offre de prêt à un taux supérieur au maximum fixé aux présentes fera défaillir la condition.

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

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

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

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

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

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

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

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

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique **réalisé par la société CLIC DIAGNOSTIC, sise 4 Chemin de la vieille côte (64460) LABATUT, en date du 10/09/2020 et renouvelé en date du 18/03/2021**, se trouve annexé au présent acte.

Conformément aux dispositions de l'article R. 271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis au VENDEUR l'attestation sur l'honneur ci-annexée certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L. 271-6 du Code susvisé et qu'il dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à sa prestation.

Le dossier de diagnostic technique comprend :

- le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du Code de la santé publique ;
- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du Code de la santé publique ;

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

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

VICES CACHES

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

De ces différents documents, il résulte notamment :

SATURNISME

Conformément aux dispositions de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique, un constat de risque d'exposition au plomb de moins d'un an, établi par **la société CLIC DIAGNOSTIC, sise 4 Chemin de la vieille côte (64460) LABATUT, en date du 10/09/2020**, est ci-annexé. A ce constat est annexée une notice d'information conforme aux dispositions de l'annexe 2 à l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

Ce constat fait apparaître :

« Lors de la présente mission, il a été mis en évidence la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur. »

L'ACQUEREUR reconnaît avoir pris connaissance des recommandations figurant dans ce constat, rappelant l'intérêt de veiller à l'entretien des revêtements

afin d'éviter leur dégradation future. Son attention a été également attirée sur les mesures de précaution préconisées par la notice d'information ci-annexée.

Il est rappelé d'autre part qu'en application de l'article R. 1334-12 du Code de la santé publique le constat doit être tenu à disposition des agents ou services mentionnés à l'article L. 1421-1 du Code de la santé publique.

AMIANTE

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

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

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

De cet état établi **la société CLIC DIAGNOSTIC, sise 4 Chemin de la vieille côte (64460) LABATUT, en date du 10/09/2020**, il résulte :

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

TERMITES

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

En application de l'article L. 133-6 du Code précité, un état relatif à la présence de termites datant de moins de six mois établis par **réalisé par la société CLIC DIAGNOSTIC, sise 4 Chemin de la vieille côte (64460) LABATUT, en date du 10/09/2020 et renouvelé en date du 18/03/2021**, est ci-annexé.

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

MERULE

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

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

INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ

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

Conformément à l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, un état de l'installation intérieure de gaz datant de moins de trois ans établi par **réalisé par la société CLIC DIAGNOSTIC, sise 4 Chemin de la vieille côte (64460) LABATUT, en date du 10/09/2020**, est ci-annexé.

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

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS (18/03/2021)

L'IMMEUBLE objet des présentes est situé dans :

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

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

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

Il en résulte :

« L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un PPRN

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un PPRM

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un PPRT

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité classée en zone 2

Le bien ne se situe pas dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Le terrain ne se situe pas en secteur d'information sur les sols (SIS).

L'immeuble est exposé aux inondations par remontée de nappes naturelles.

L'immeuble n'est pas exposé aux mouvements de terrain argile (LOI ELAN).

Le bien n'est pas exposé au regard du plan d'exposition au bruit (PBE) ».

En outre, le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, ledit immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- la base des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) ;
- 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) ;

- la base de données GEORISQUES ;
- la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Une copie des résultats de ces consultations est ci-annexée.

PERFORMANCE ENERGETIQUE

L'immeuble vendu entre dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence, conformément à l'article L. 134-3 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique datant de moins de dix ans établis par **réalisé par la société CLIC DIAGNOSTIC, sise 4 Chemin de la vieille côte (64460) LABATUT, en date du 10/09/2020**, est ci-annexé.

Il en résulte :

« Consommation énergétique : B (87 kWh/m².an)

Emission de GES : D (24 kgco²/m².an)

Numéro enregistrement ADEME : 2065V2001010B »

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

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

INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

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

En conséquence, conformément à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, un état de l'installation intérieure d'électricité datant de moins de trois ans établis par **réalisé par la société CLIC DIAGNOSTIC, sise 4 Chemin de la vieille côte (64460) LABATUT, en date du 10/09/2020**, est ci-annexé.

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

« *La prise de terre et l'installation de mise à terre.

***La liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.**

*** Des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés. »**

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

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

ASSAINISSEMENT - ABSENCE DE RESEAU PUBLIC

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

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

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

En conséquence, un rapport du SPANC de Communauté de Communes Adour Madiran, Val d'Adour Environnement, sis à VIC EN BIGORRE (65500), 80 Bis avenue Claude Chalin, en date du 16/03/2021 datant de moins de trois ans est ci-annexé.

Il en résulte :

Caractéristiques du terrain et de son environnement :						
Superficie de la parcelle :				1 190 m ²		
Pente du terrain :				Faible < 5%		
Type	Nb occupants	Nb equiv. Habitants (EH)	Nb Chambres	Nb Salles de bains	Nb de WC Publique Argile	Nb Cuisines
En vente	6		1	1	Sur le terrain : non identifié Sur terrain voisin : non identifié	1

CARACTERISTIQUES DE L'HABITATION :

COLLECTE DES EAUX USEES/

Regards de collecte {Eaux ménagères / Eaux vannes} : oui
Destination des eaux pluviales : Mélangées aux eaux usées

PRETRAITEMENT :							
Equipement(s) existant(s)	Accès	Volume	Nature des Eaux raccordées	Ventilation	Préfiltre	Date Vidange	Vidangeur Agréé
Fosse septique	non	/	Eaux Vannes	Primaire : non Secondaire : non	Non	2019	oui

FILIERE DE TRAITEMENT :

Observations sur le traitement : drain agricole de 20m (non réglementaire)

Equipement(s) existant(s)	Accès	Dimensionnement	eaux raccordés	Implantations	Regard de répartition	Regard de bouclage
---------------------------	-------	-----------------	----------------	---------------	-----------------------	--------------------

Pas de filière	/	/	/	/	/	/
-------------------	---	---	---	---	---	---

REJET DES EFFLUENTS :

<p>Dans le milieu superficiel : oui</p> <p>Dans le sous-sol : non</p> <p>Exécutoire : Fossé Route de Madiran (RD) et fossé Rue des Carrérots (VC)</p>	<p>Nature du rejet : Pas de rejet</p> <p>Nature du rejet prétraité : Eaux vannes</p> <p>Nature du rejet brut : Eaux ménagères</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

EVALUATION DU DISPOSITIF :

Problèmes constatés sur l'installation diagnostiquée	NON
Défaut de sécurité sanitaire	<p>Installation présentant un danger pour la santé des personnes</p> <p>Installation non conforme (Cas a)</p> <p>-Travaux obligatoire sous le délai prescrits par le SPANC sans pouvoir dépasser 4 ans</p> <p>-Si vente travaux dans un délai de 1an</p>
Installation incomplète	/
Installation présentant des défauts d'entretien ou une usure de l'un des éléments constitutifs	<p>-Mise en place d'un bac à graisses de 500Litres</p> <p>-Rendre accessible la fosse septique</p> <p>-Nettoyer les dépôts dans le regard collecteur</p> <p>-Mise en place d'une ventilation primaire</p> <p>- Rendre accessible le regard recevant les eaux usées (voie communale)</p> <p>-Raccorder les eaux usées provenant de la salle de bain vers le regard de collecte.</p>

Avis de conformité réalisé sur constat du technicien et des déclarations du propriétaire (ou de ta personne qui le représente).

La responsabilité du propriétaire reste engagée en cas de vices cachés.

Commentaires :

L'installation d'assainissement non collectif ne possède pas de bac à graisse afin de prétraiter l'ensemble des eaux ménagères (les eaux usées doivent être prétraitées pour permettre leur décantation et leur liquéfaction), et ne possède pas non plus de filière de traitement afin de traiter l'ensemble de ces eaux.

L'installation d'assainissement est donc dépourvue d'un prétraitement et d'un règlement pour les eaux ménagères et d'un traitement pour les eaux vannes. A la sortie d'un dispositif de prétraitement, l'effluent n'est pas épuré. Il est encore chargé en polluants organiques et en germes pathogènes. Le rejet est donc source de pollution et peut présenter des risques de salubrité publique.

Les effluents sont rejetés vers le fossé busé départemental (Route de Madiran) et le fossé busé communal (Rue des Carrérots) susceptibles d'engendrer des nuisances pour le voisinage.

Ce contrôle, attestant du fonctionnement de votre installation, est un contrôle périodique qui sera réalisé dans une moyenne de 10 ans.

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

DISPOSITIF DE RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE

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

REGLEMENTATION RELATIVE AUX DETECTEURS DE FUMEE NORMALISES

Tout lieu d'habitation doit être équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé, installé et entretenu dans les conditions prévues par les articles L. 129-8 et R. 129-12 à R. 129-15 du Code de la construction et de l'habitation.

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

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

REGULARISATION

Le présent acte sera régularisé par acte authentique reçu par Me Florence VIALLEFONT, notaire à MAUBOURGUET (65700) choisi d'un commun accord par les parties.

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

Cet acte devra être régularisé au plus tard **QUATRE MOIS MAXIMUM à partir de la signature des présentes.**

Pour le cas où le notaire chargé de cette régularisation n'aurait pas, à cette date, reçu toutes les pièces administratives nécessaires à la passation de l'acte de vente (notamment si les divers droits de préemption n'étaient pas à cette date entièrement purgés) ni reçu le ou les éventuels dossiers de prêts, la durée du présent compromis serait prorogée de quinze jours après la réception par ce dernier de la dernière des pièces nécessaires à la passation de l'acte, sans pouvoir excéder **QUATRE MOIS et 15 jours MAXIMUM à partir de la signature des présentes .**

VERSEMENT PAR L'ACQUEREUR - DEPOT DE GARANTIE

Le présent acte a été rédigé par Maître Florence VIALLEFONT, notaire à MAUBOURGUET. En vertu de l'article L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, l'ACQUEREUR peut donc, sans attendre l'expiration du délai de rétractation prévu à l'article L. 271-1 du même code, effectuer un versement à titre de dépôt de garantie entre les mains du notaire chargé de régulariser la présente vente.

A cet effet, une somme de **SEPT MILLE EUROS (7000€)** non productive d'intérêts est remise à l'instant même par l'ACQUEREUR, entre les mains du notaire susnommé.

I. - Cette somme viendra en déduction du prix et des frais de l'acte dus par L'ACQUEREUR, lors de l'établissement de l'acte authentique, s'il a lieu, ou sera restituée à L'ACQUEREUR au jour fixé pour cet établissement, si l'une quelconque des conditions suspensives prévues n'était pas réalisée.

II. - En cas de réalisation des conditions suspensives ci-dessus, même après la date fixée pour l'établissement de l'acte authentique, si pour une raison quelconque L'ACQUEREUR ne pouvait pas ou ne voulait pas passer cet acte et/ou payer le prix et les frais, le VENDEUR pourra :

- soit tenir le présent accord pour nul et non avenu quinze jours après une sommation de passer l'acte authentique, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier ; dans ce cas, les parties seront alors déliées de tous engagements résultant des présentes conventions, et le dépôt de garantie ci-dessus versé sera acquis définitivement au VENDEUR, à titre d'indemnité d'immobilisation.

- soit poursuivre L'ACQUEREUR en constatation judiciaire de la vente, la somme versée à titre de garantie venant en déduction du prix de vente.

Toutefois, il est ici rappelé par le notaire susnommé que, conformément aux dispositions de l'article L. 271-2 du Code susvisé, si l'ACQUEREUR décide d'exercer sa faculté de rétractation, les fonds perçus lui seront restitués dans un délai de vingt et un jours calculé à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

III. - Si LE VENDEUR se refusait à passer l'acte dans les délais impartis malgré sommation à lui faite, L'ACQUEREUR pourrait l'y contraindre par voie judiciaire, mais il devra faire connaître ses intentions et engager à cet effet la procédure dans les trois mois à peine de forclusion.

Et une avance sur frais préalables de TROIS CENTS EUROS (300,00 €) sera à verser dans les HUIT JOURS après la signature du compromis de vente, sur le compte de l'office notarial de Maître VIALLEFONT, dont RIB ci-dessous,

Soit une somme totale à verser de 7300 €



Relevé d'Identité Bancaire

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

Cadre réservé au destinataire du relevé

ME VIALLEFONT FLORENCE
NOTAIRE - C/ CLIENTS
15 RUE GEORGES CLEMENCEAU
BP 6
65700 MAUBOURGUET

Domiciliation : DEPARTEMENT NUMERAIR

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

Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)

FR48 4003 1000 0100 0014 5545 A41

Identifiant International de la banque (BIC)

CDCG FR PP

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

CLAUSE PENALE

Si l'une des parties ne veut ou ne peut réitérer le présent acte par acte authentique, bien que les conditions suspensives soient réalisées, elle sera redevable envers l'autre, d'une indemnité d'ores et déjà fixée à titre de clause pénale à la somme de **QUATORZE MILLE EUROS (14000€)**, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

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

Observation étant ici faite qu'aux termes du second alinéa de l'article 1231-5 du Code civil ci-après littéralement rapportés :

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

NEGOCIATION IMMOBILIERE

Les parties reconnaissent expressément que la présente vente a été négociée par l'intermédiaire de l'agence ABAFIM, suivant mandat qui lui a été donné par le VENDEUR, le 21/11/2020, portant le numéro 24135 et son avenant en date du 13/03/2021, dont une copie est ci annexée.

Conformément au mandat visé ci-dessus, le VENDEUR s'oblige à verser à l'agence **ABAFIM**, la somme de **DIX MILLE EUROS (10000€)** T.V.A. incluse, en rémunération des frais et démarches effectués pour son compte. Cette somme ne sera exigible qu'au jour de la signature du contrat de vente définitif par acte authentique entre les parties comparantes, après la réalisation de toutes les conditions suspensives stipulées au présent avant-contrat et en l'absence de toute faculté de dédit.

INTERDICTIONS AU VENDEUR

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

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

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

POUVOIRS

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

RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE

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

AVERTISSEMENT SUR LE CARACTERE SOUS SEING PRIVE DU PRESENT ACTE

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

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

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

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

DECLARATIONS

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

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

Ils ajoutent ce qui suit :

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

2/- Concernant l'IMMEUBLE

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

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation,
- qu'il est libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits de l'ACQUEREUR.
- Qu'il ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux.
- Qu'il n'a pas fait de sa part, l'objet de travaux modifiant son aspect extérieur ;
- Que sa destination n'a pas été modifiée en contravention des dispositions légales.
- Que sa consistance n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés.

- QU'IL A ETE CONSTRUIT ET ACHEVE DANS SA TOTALITE DEPUIS PLUS DE DIX ANS, AINSI QU'IL RESULTE DES TITRES DE PROPRIETE.

- Qu'à sa connaissance aucune construction ou rénovation ni qu'aucune réalisation d'éléments constitutifs d'ouvrage ou équipement indissociable de cet ouvrage n'ont été réalisées sur cet immeuble DEPUIS MOINS DE DIX ANS, le tout au sens des articles 1792 et suivants du Code civil.

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

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

NOTIFICATION PAR LETTRE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE

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

En ce qui concerne l'ACQUEREUR : stephane.g.michel@gmail.com

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

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

Il est ici précisé par le notaire soussigné que :

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

NEGOCIATION DU CONTRAT ENTRE LES PARTIES

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MANDAT (article 1161 du code Civil)

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

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

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

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

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

Rappel des textes :

Article 1186

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

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

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

Article 1187

La caducité met fin au contrat.

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

CIRCONSTANCES IMPREVISIBLES (ART1195 du code civil)

Les parties conviennent expressément de ne pas soumettre la présente convention aux dispositions de l' article 1195 (Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 2) qu'elles écartent expressément, elles décident de supporter les conséquences de la survenance de circonstances imprévisibles qui viendraient bouleverser l'économie du contrat.

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

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

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

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

Rappel des textes :

ARTICLE 1217

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

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

ARTICLE 1223

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

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

FRAIS

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

ELECTION DE DOMICILE

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

Fait en 1 exemplaire original sur VINGT-SIX (26) pages en vue de satisfaire aux dispositions de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation. L'un de ces exemplaires, après consentement des parties et dans un intérêt commun, restera en la garde et possession de Me Florence VIALLEFONT susnommée chargé d'établir l'acte de vente, constitué tiers dépositaire jusqu'à la réalisation authentique du présent acte.

A MAUBOURGUET

Le