

COMPROMIS DE VENTE

VENDEUR

1°) Monsieur Denis Pierre Laurent **SOST**, agriculteur, époux de Madame Noëlle Claude Françoise **LEVASSEUR**, demeurant à SOST (65370) Le Village.

Né à SAINT-GAUDENS (31800) le 25 juin 1964.

Marié à la mairie de ESBAREICH (65370) le 14 août 2004 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

2°) Monsieur Jean Marie Sylvain **SOST**, retraité, et Madame Berthe Marie **SEILHAN**, retraitée, son épouse, demeurant ensemble à SOST (65370) lieu-dit Le Village.

Monsieur est né à SOST (65370) le 8 août 1931,

Madame est née à ESBAREICH (65370) le 11 janvier 1940.

Mariés à la mairie de SOST (65370) le 30 décembre 1959 sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité Française.

Madame est de nationalité Française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

Monsieur Julien **SEQUIER**, spécialiste marketing intelligence, et Madame Martine Paule-Suzanne Marceline **LERIN**, assistante de direction, son épouse, demeurant ensemble à NEUVECELLE (74500)107 A rue du parc de l'abbaye.

Monsieur est né à PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013) le 30 novembre 1978,

Madame est née à PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014) le 4 juin 1982.

Mariés à la mairie de VEVEY (SUISSE) le 22 juillet 2016 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Jean MEYZEN, notaire à VARENNES SUR ALLIER, le 28 juin 2016.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité Française.

Madame est de nationalité Française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- Monsieur Denis SOST, époux de Madame Noëlle Claude Françoise LEVASSEUR, est présent à l'acte.

- Monsieur Jean SOST et Madame Berthe SEILHAN, son épouse, sont représentés par Monsieur Denis SOST, susnommé, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à SOST (65370) du 7 mai 2021 dont l'original est demeuré annexé aux présentes après mention.

- Monsieur Julien SEQUIER et Madame Martine LERIN, son épouse, sont représentés par Monsieur Oliver BEYRET-POWELL, clerc de notaire, domicilié professionnellement en l'Office Notarial du Notaire soussigné agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à NEUVECELLE (74500) du 3 mai 2021 dont une copie est demeuré annexé aux présentes après mention.

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend en pleine propriété, sous réserve de l'accomplissement des conditions stipulées aux présentes, à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A ESBAREICH (HAUTES-PYRÉNÉES) 65370 Lieu-dit Las Naous.

UNE GRANGE AVEC TERRES ATTENANTES

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
B	162	LAS NAOUS	00 ha 00 a 66 ca	Sol
B	163	LAS NAOUS	00 ha 75 a 00 ca	Pré
B	165	LAS NAOUS	00 ha 00 a 10 ca	Sol
B	166	LAS NAOUS	00 ha 01 a 10 ca	Sol
B	167	LAS NAOUS	00 ha 99 a 62 ca	Lande

Total surface : 01 ha 76 a 48 ca

Le terme IMMEUBLE sera employé pour désigner les biens et droits immobiliers objet de la vente.

Plan cadastral - l'IMMEUBLE figure sous teinte jaune sur une copie du plan cadastral visée par les parties et demeurée ci-annexée.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la présente convention ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Le VENDEUR déclare, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, que l'immeuble objet de la présente vente étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels, prescrit ou approuvé, les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement lui sont applicables.

Un état des risques et pollutions établi par le Cabinet d'expertises BAPTISTE FERNANDEZ, sis à BAGNERES DE BIGORRE (65200) 41 rue du Général DE GAULLE, en date du 29 mars 2021 duquel il résulte notamment ce qui suit est demeuré joint et annexé aux présentes après mention:

« -L'immeuble est situé dans une commune de sismicité Zone 4 (Moyenne)

-L'immeuble est situé dans une zone à potentiel radon : zone 3 : Significatif

L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le VENDEUR.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet de la présente vente 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).

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

-L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon : zone 3 (significatif)".

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aéroports

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Contrat d'affichage

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

Amiante

Le VENDEUR déclare :

- Que l'immeuble vendu ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er Juillet 1997, il entre dans le champ d'application des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 modifié.

En conséquence, et conformément aux dispositions du décret n° 2002-839 du 3 mai 2002, un constat précisant la présence, ou le cas échéant, l'absence de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante ainsi que la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits, est demeuré annexé aux présentes.

- Que le constat susvisé consiste en un rapport technique établi par le Cabinet d'expertises BAPTISTE FERNANDEZ, susnommé, le 29 mars 2021 dont il résulte :

« Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, il n'a pas été repéré de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante.. »

Un exemplaire dudit constat est demeuré joint et annexé aux présentes.

Termites

En application de l'article 2 de l'arrêté préfectoral du 26 mai 2009 instituant sur l'ensemble du département des Hautes-Pyrénées une zone de surveillance et de lutte contre les termites, il a été établi par le Cabinet d'expertises BAPTISTE FERNANDEZ, susnommé, un état parasitaire en date du 29 mars 2021 duquel il résulte:

« Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré d'indices d'infestation de termites. »

CONSTATATIONS DIVERSES

Indice de présence d'insectes à larves xylophages., Locaux encombrés, Dégradations dues aux I.L.X sans gravité, Traces d'humidité, Végétation envahissante., Plancher dangereux

L'encombrement de la pièce ne permet pas d'examiner cet élément dans sa totalité. : Grange 1 1^{er} étage Fenil, Grange 2 1^{er} étage Fenil. ».

Un exemplaire dudit rapport est demeuré joint et annexé aux présentes.

L'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance du rapport ainsi établi et vouloir faire son affaire personnelle de ses conclusions, sans recours contre le vendeur.

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le bien ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mэрule dэlimitée par un arrêté préfectoral.

La visite du bien objet des présentes par l'acquéreur, ainsi qu'il le déclare expressément, n'a pas révélé de zones de condensation interne, ni de traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Le vendeur déclare ne pas avoir constaté jusqu'à ce jour l'existence de tels indices et l'acquéreur l'a dispensé de faire effectuer une recherche de la présence éventuelle de mэрules par un diagnostiqueur spécialisé.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le vendeur s'oblige à justifier de l'origine de propriété trentenaire du bien immobilier vendu.

Cette origine ne devra révéler aucune cause susceptible d'entraîner l'éviction de l'acquéreur.

Il déclare dès à présent l'avoir acquis le 16 mars 2006, suivant acte reçu par Maître BEGOLE, notaire à LOURES-BAROUSSE (65370), régulièrement publié.

DECLARATIONS

Le vendeur déclare :

- que rien dans sa situation juridique ou sa capacité ne s'oppose à la libre transmission de son patrimoine et principalement du bien présentement vendu.
- que l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune inscription d'hypothèque ou autre.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'acquéreur sera propriétaire du bien vendu à compter du jour de la réalisation de la vente 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.

Etant déclaré par le vendeur et reconnu par l'acquéreur que ledit immeuble est libre de toute location ou occupation.

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 ce bien en bon père de famille et s'interdit de démonter tous les éléments ayant la qualification d'immeuble par destination.

L'acquéreur pourra visiter les lieux juste avant la prise de jouissance du bien, et s'assurer du respect de l'engagement qui précède.

En outre, l'acquéreur reconnaît avoir parfaite connaissance de l'importance pour lui de visiter préalablement à la vente, les caves, garages, celliers ou tout autre lot "annexe" afin d'en avoir une parfaite connaissance et de vérifier le caractère "libre de tout encombrants".

De plus, le vendeur s'engage jusqu'au jour de l'entrée en jouissance :

- à n'apporter aucune modification à l'immeuble vendu par rapport à son état actuel,
- et à maintenir le bien assuré jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente.

DESTINATION

L'acquéreur déclare que le bien acquis est destiné à un usage agricole.

PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT

En outre, la présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **CENT CINQUANTE CINQ MILLE EUROS (155.000,00€)**.

L'acquéreur déclare que le prix sera payé à l'aide d'un ou plusieurs prêts dont il sera ci-après parlé.

MONTANT DE L.INVESTISSEMENT

Les sommes à financer par l'acquéreur sont les suivantes :

- | | |
|--|------------------|
| - le prix, soit la somme de | 155.000,00 Euros |
| - les frais prévisionnels de l'acte de vente
<u>(sauf à parfaire ou à diminuer en fonction
notamment des tarifs et droits en vigueur lors
de la signature de l'acte authentique)</u> | 12.400,00 Euros |
| - les frais de prêt estimés à
(ces frais ne pourront être déterminés qu'en fonction
du régime juridique du prêt et des garanties réelles
ou personnelles). | Mémoire |

TOTAL A FINANCER **167.400,00 Euros**

Il est expressément stipulé, que si la somme totale que l'acquéreur devra verser au Notaire pour la réalisation de la vente objet des présentes excède 3.000,00 Euros, le versement devra être réalisé **par virement** en application des dispositions de l'article L.112-6-1 du Code monétaire et financier.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les parties soumettent formellement la réalisation de la vente et le transfert de propriété aux conditions suspensives suivantes expresses et de rigueur sans lesquelles elles n'auraient pas contracté, stipulées, sous réserve d'indications contraires et à l'exception de celles relatives aux droits de préemption, au bénéfice exclusif de l'acquéreur.

Ces conditions devront être réalisées au plus tard le **12 juillet 2021**.

Toutefois en cas de dépassement, ce délai se prorogera tacitement, sauf la faculté pour l'une des parties d'y mettre un terme en notifiant à l'autre, par lettre recommandée avec avis de réception ou acte d'huissier, qu'à défaut de réalisation de l'ensemble des conditions suspensives dans un délai de quinze jours, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues.

- Délivrance d'un certificat d'urbanisme d'information ne révélant aucune servitude ou prescription relative au plan d'aménagement et portant réellement atteinte au droit de propriété.

- Délivrance d'un état hypothécaire hors formalité ne révélant pas d'inscription garantissant des créances dont le solde, en capital, intérêts et accessoires, ne pourrait être remboursé à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient de procéder à la purge.

- Non exercice de tous droits de préemption ou de préférence (**SAFER**).

A cet égard, les parties déclarent mandater le notaire rédacteur des présentes à l'effet de procéder à toutes formalités et spécialement d'effectuer et recevoir toutes notifications en vue de purger lesdits droits.

- Que les parties soient capables au jour prévu pour la réalisation de l'acte authentique,

- Que l'acquéreur soit en vie à la date prévue pour la réalisation authentique des présentes. En cas de pluralité d'acquéreurs, le ou les survivants auront la faculté de renoncer au bénéfice de cette condition suspensive.

P R E T

- Obtention par l'acquéreur d'un ou plusieurs prêts, dont les caractéristiques suivent :

Nom Etablissement prêteur : Tout organisme financier

Montant maximum du prêt sollicité : 150.000,00 Euros.

Durée maximale du prêt : 20 ans.

Taux d'intérêt maximum : 1,20 % l'an (hors assurances, frais de dossier et de garanties)

L'acquéreur déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

- il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ce ou ces crédits.
- les charges résultant de cet emprunt n'excèdent pas plus du tiers de ses ressources.
- il n'existe pas d'obstacles à la mise en place de l'assurance décès invalidité sur la tête des acquéreurs.
- les garanties demandées par l'établissement prêteur pourront, sauf imprévu, être mises en place.

Il s'oblige à faire toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt, et notamment à déposer le dossier complet dans un délai d'un mois à compter de la signature des présentes, et en justifier à toute réquisition du vendeur ou du notaire.

Réalisation de la condition suspensive

Le ou les prêts seront considérés comme obtenus et la condition suspensive réalisée par la remise ou la réception des offres de prêts 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'acquéreur devra notifier, au notaire désigné pour la rédaction de l'acte authentique, dans les huit jours de leur remise ou de leur réception, une copie de l'offre de prêt à lui faite, ou le refus opposé aux demandes de prêt.

La réception de cette offre devra intervenir au plus tard le 12 juillet 2021.

Si cette condition n'était pas réalisée à cette date, chacune des parties reprendrait sa pleine et entière liberté, sans indemnité de part ni d'autre, et le dépôt de garantie remis le cas échéant par l'acquéreur lui serait immédiatement restitué, sans intérêts, sous réserve de la production de deux attestations bancaires de refus de prêt faisant ressortir de manière expresse le refus du ou des prêts.

En effet, pour pouvoir se prévaloir du défaut de réalisation de la présente condition suspensive, l'acquéreur s'engage à solliciter un autre établissement bancaire ou financier, en cas de refus d'octroi de prêt par celui auquel il se sera adressé en premier lieu afin de pouvoir fournir au notaire chargé de la régularisation de l'acte de vente, deux attestations bancaires de refus de prêt dans les huit jours suivant l'expiration du délai ci-dessus.

Si le défaut d'obtention du prêt résulte de la faute de l'acquéreur, 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, les sommes le cas échéant versées par lui au titre des présentes resteront acquises au vendeur à titre d'indemnité d'immobilisation, en application de l'article 1178 du Code

civil suivant lequel "La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition qui en a empêché l'accomplissement".

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

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit les plus étendues en pareille matière et notamment sous les suivantes que l'acquéreur s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

1°) De prendre l'immeuble vendu en l'état où il se trouve actuellement sans pouvoir élever de réclamations ni demander une diminution du prix en raison de vices ou défaut apparents ou cachés, de mauvais état du sol, du sous-sol, des constructions pour défaut d'entretien ou autres, de vétusté, d'erreur dans la désignation ou dans la contenance, la différence en plus ou en moins pouvant exister entre la superficie exprimée et celle réelle, excédât-elle même un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur.

Le tout sauf si le vendeur peut être considéré comme un professionnel de l'immobilier ou sauf s'il y a lieu à application des articles 1792 et suivants du Code Civil.

Etant déclaré et reconnu par les parties que l'acquéreur a vu et visité l'immeuble présentement acquis par lui.

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION DEPUIS DIX ANS

Le vendeur déclare qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années, ou depuis son acquisition si elle est plus récente, ni qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur cet immeuble dans ce délai.

2°) De souffrir les servitudes passives de toutes natures apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever ledit immeuble, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe et à ses risques et périls, sans recours contre le vendeur.

SERVITUDES - CREATION DE SERVITUDES

Néant. A l'exception de celles pouvant résulter des titres de propriété et de la loi.

3°) De faire son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de toutes polices d'assurances contractées par le vendeur relativement à l'immeuble vendu.

4°) D'acquitter à compter de l'entrée en jouissance les impôts, charges et contributions de toute nature auxquels l'immeuble vendu peut ou pourra être assujéti.

Règlement de l'impôt foncier

L'acquéreur réglera au vendeur le jour de la signature de l'acte authentique de vente, le prorata de l'impôt foncier et, le cas échéant, de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, pour la période de jouissance jusqu'au 31 décembre suivant en se basant sur le dernier rôle de recouvrement émis.

Pour les parties, ce règlement sera définitif, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de ces impôt et taxe pour l'année en cours.

5°) De payer tous les frais, droits et honoraires de l'acte authentique qui réitérera les présentes si les conditions suspensives ci avant stipulées se réalisent.

PROTECTION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER

La présente vente n'est pas soumise aux dispositions de la Loi de Solidarité et Renouveau Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 instituant un statut protecteur de l'acquéreur d'un bien immobilier à usage d'habitation.

L'ACQUEREUR déclare en effet que les biens objets des présentes ne sont pas destinés par lui à un usage d'habitation.

INTERVENTION de Madame Renée SOST épouse PORTE

Aux présentes est à l'instant intervenu Monsieur BEYRET-POWELL susnommé, es qualités mandataire de Madame Renée Marie SOST, agricultrice, épouse de Monsieur Alain François PORTE, demeurant à TROUBAT (65370) rue de la Fontaine, en vertu d'une procuration en date à LABROQUERE (31510) du 29 avril 2021 demeurée ci annexée, qui a déclaré renoncer à l'action en réduction de l'article 924.4 al 2 du Code Civil.

REGULARISATION

Les présentes seront régularisées par acte authentique reçu par Me Arnaud BAROUSSE, Notaire à LABROQUÉRE, choisi d'un commun accord entre les parties.

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

Cet acte devra être régularisé au plus tard le **12 août 2021**.

Pour le cas où le notaire chargé de cette régularisation n'aurait pas, à cette date, reçu toutes les pièces administratives nécessaires à la passation de l'acte de vente, (notamment si les divers droits de préemption n'étaient pas à

cette date entièrement purgés) ni reçu le ou les éventuels dossiers de prêts, la durée du présent compromis serait prorogée de quinze jours après la réception par ce dernier de la dernière des pièces nécessaires à la passation de l'acte, sans pouvoir excéder le **19 août 2021**.

Après le jour prévu ci-dessus pour la signature, si les conditions suspensives ne sont pas encore réalisées, la vente deviendra caduque dans les quinze jours à compter de la demande expresse de passation de l'acte authentique par la partie la plus diligente à l'autre partie, faite par lettre recommandée avec avis de réception, ce dernier faisant foi, ou par acte d'huissier. Chaque partie sera alors dégagée de tous engagements, sans aucune autre formalité de part ni d'autre.

VERSEMENT PAR L'ACQUEREUR - DEPOT DE GARANTIE

A l'appui de son engagement, L'ACQUEREUR versera **par virement dans un délai de dix jours à compter des présentes**, une somme non productive d'intérêts de **SEPT MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS EUROS (7.750,00 €)**, à titre de dépôt de garantie.

Cette somme sera conservée par le notaire susnommé qui la détiendra pour le compte de L'ACQUEREUR, sans qu'elle puisse être considéré comme une clause pénale ou comme un moyen de dédit stipulé en faveur de l'une ou de l'autre partie, au sens de l'article 1590 du Code civil.

En cas de non versement de cette somme dans le délai ci-dessus convenu, les présentes seront considérées comme caduques et non avenues si bon semble au vendeur.

I. - En conséquence, cette somme viendra en déduction du prix et des frais de l'acte dus par L'ACQUEREUR, lors de la réalisation de l'acte authentique, si elle a lieu, ou sera restituée à L'ACQUEREUR si l'une quelconque des conditions suspensives prévues aux présentes n'était pas réalisée au jour fixé pour la régularisation de la vente.

II. - En cas de réalisation des conditions suspensives ci-dessus, même après la date de réalisation de l'acte authentique prévue ci-dessus, et si pour une raison quelconque L'ACQUEREUR ne pouvait pas ou ne voulait pas passer l'acte, en payer le prix et les frais, le présent accord sera nul et non avenue de plein droit, à l'expiration d'un délai de quinze jours faisant suite à la demande expresse de réalisation du VENDEUR faite par lettre recommandée avec avis de réception, ce dernier faisant foi, ou par acte d'huissier. 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. Toutes autorisations sont, dès à présent, données à Me Arnaud BAROUSSE, notaire susnommé rédacteur des présentes, pour remettre les fonds au vendeur.

Néanmoins, LE VENDEUR aura en tout état de cause, le droit de poursuivre L'ACQUEREUR, en vue de l'obliger à la réalisation de la vente, et la somme ci-dessus encaissée sera alors considérée comme un acompte sur le prix.

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.

En cas de désaccord entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR sur le versement ou le remboursement de la somme ci-dessus, les parties donnent mandat exprès au notaire susnommé de consigner cette somme à la Caisse des Dépôts et Consignations.

En effet, le notaire détenteur de la somme versée ne pourra, en aucun cas, être juge ou arbitre d'un éventuel litige entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR.

En conséquence, il ne devra se dessaisir de cette somme en faveur de l'une des deux parties qu'avec l'accord écrit de l'autre, conformément aux dispositions de l'article 1960 du Code Civil.

REPRESSON DES INSUFFISANCES ET DISSIMULATIONS

Les parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

DECLARATIONS POUR L'ADMINISTRATION

Immeuble non soumis à la T.V.A.

DOMICILE FISCAL DU VENDEUR

Centre des impôts de Lannemezan – 545 rue Georges Clémenceau –
65300 LANNEMEZAN

Le vendeur reconnaît avoir été avisé de l'obligation de payer le montant de l'impôt dû au titre de la plus-value immobilière des particuliers qu'il a pu réaliser au moment de la vente.

INTERDICTION PAR LE VENDEUR

Pendant toute la durée du présent compromis de vente, le vendeur s'interdit de conférer aucun droit réel ou personnel, ni charge quelconque sur les biens et droits dont s'agit, pas plus d'ailleurs que de les aliéner à une autre personne que l'acquéreur quels que soient les avantages qu'il pourrait tirer, l'acquéreur se réservant le droit de demander en justice l'annulation de tous

actes faits en violation du présent compromis, nonobstant tous dommages et intérêts.

ENREGISTREMENT

A la demande expresse des contractants, les présentes ne seront pas enregistrées, mais si cette formalité devenait nécessaire, les droits simples seraient supportés par "l'acquéreur", mais les doubles droits et amendes, le cas échéant, seront supportés par celle des parties qui aura rendu cette formalité nécessaire, et ce pour quelque cause que ce soit.

POUVOIRS

Tous pouvoirs sont expressément donnés par chaque partie à l'autre pour effectuer le dépôt des présentes avec reconnaissance de signatures, en l'Etude de tout notaire de son choix, en vue de leur publication au bureau des Hypothèques.

PROVISION SUR FRAIS

Indépendamment du dépôt de garantie, l'ACQUEREUR verse en l'étude de Maître BAROUSSE, notaire à LABROQUERE (31510), la somme toutes taxes comprises de TROIS CENT EUROS (300,00 € TTC), soit 250,00 € Hors Taxes + TVA (20%): 50 €

Il autorise d'ores et déjà l'étude de Maître BAROUSSE à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Il est expressément convenu:

-que cette somme s'imputera sur les frais globaux dus par l'acquéreur, lors de la réalisation de l'acte authentique,

-qu'à défaut de réalisation de l'acte authentique, et ce quel que soit le motif, ladite somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire susnommé en rémunération des honoraires de son intervention conformément aux dispositions de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016, ainsi que des débours qui ont pu être engagés au titre des demandes de pièces, ce que l'acquéreur reconnaît et accepte expressément.

COMMISSION

Les parties reconnaissent que la présente transaction a été négociée par ABAFIM, sis à TARBES (65000) 16 avenue de la Marne, à qui le vendeur s'oblige à payer, lors de la réalisation de la vente, une commission de **QUINZE MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (15.000,00 €uros TTC)**.

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU COMPROMIS

Si pendant la durée de validité du présent compromis, un sinistre affectait l'immeuble en faisant l'objet, notamment par incendie, dégât des eaux ou acte de vandalisme, l'acquéreur aura la possibilité de renoncer purement et simplement au bénéfice du présent compromis, sans perdre son indemnité.

Il pourra néanmoins préférer se prévaloir du bénéfice des présentes qui seraient alors étendues tant à l'immeuble sinistré qu'aux indemnités susceptibles d'être allouées par toutes compagnies d'assurance sans limitation de sommes, fussent-elles même, en cas de destruction totale desdits biens, supérieures au prix convenu dans le présent compromis de vente, l'acquéreur étant alors purement et simplement subrogé dans les droits et actions du vendeur à l'égard desdites compagnies d'assurances.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare avoir porté à la connaissance de l'ACQUEREUR, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente, l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le VENDEUR reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par sa responsabilité avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'ACQUEREUR.

DISJONCTION DES PIECES JOINTES

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et notamment pour l'exécution éventuelle du dispositif protecteur de l'acquéreur, savoir: notification de l'acte et réception de la rétractation, les soussignés élisent domicile à LABROQUÈRE (Haute-Garonne) en l'Etude de Me Arnaud BAROUSSE.

Les soussignés conviennent que le dépositaire du présent acte pourra en donner copie à l'un d'eux sans le consentement de l'autre partie.

Fait à LABROQUÈRE,
L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN
Le 12 mai 2021

En un seul exemplaire, confié à Me BAROUSSE, susnommé, chargé par les parties de le conserver dans leur intérêt commun pour en assurer la garde et l'exécution en attendant la réalisation de l'acte authentique à intervenir.

Comprenant :

- 16 pages
- 0 renvoi approuvé
- 0 barre tirée dans des blancs
- 0 ligne entière rayée
- 0 chiffre rayé nul
- 0 mot nul