

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

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

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

### **VENDEUR**

**Monsieur Bernard Pierre PUZO**, retraité, et **Madame Christiane Mauricette BRETHOUS**, retraitée, son épouse demeurant ensemble à CAPBRETON (40130 Landes) 3 allée des bécasses.

Nés

Monsieur Bernard PUZO à SAINT SEVER (40500 Landes) le 29 octobre 1948.

Madame Christiane BRETHOUS à MONTSOUE (40500 Landes) le 24 septembre 1948.

Mariés sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à la mairie de SAINT SEVER (40500 Landes) le 10 novembre 1969.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

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

## **ACQUEREUR**

**Monsieur Charles David Manuel AUDU**, gérant de société, et Madame Audrey CABANAC, gérante de société, son épouse demeurant ensemble à CAPBRETON (40130 Landes) 5 rue Émile aubé.

Nés

Monsieur Charles AUDU à CASTRES (81100 Tarn) le 11 décembre 1977.

Madame Audrey CABANAC à LE CHESNAY (78150 Yvelines) le 16 mars 1984.

Mariés sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à la mairie de LABRUGUIERE (81290 Tarn) le 21 juillet 2018.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

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

## **PRESENCE – REPRESENTATION**

- Monsieur Bernard PUZO et Madame Christiane PUZO sont ici présents.
- Monsieur Charles AUDU et Madame Audrey AUDU sont ici présents.

## **PROJET D'ACTE**

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

## **SUBSTITUTION**

L'ACQUEREUR pourra se substituer, à titre gratuit, toute personne physique ou morale, mais sous réserve qu'il reste solidairement tenu, avec le substitué, des obligations nées des présentes, jusqu'à la réitération par acte authentique.

## **VENTE CONDITIONNELLE**

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

## **DESIGNATION**

Sur la commune de CAPBRETON (40130 Landes) 3 allée des bécasses .

Une maison à usage d'habitation comprenant :

Au rez-de-chaussée: d'un garage de 19 m<sup>2</sup>, une cuisine, une salon salle à manger avec cheminée, deux chambres, une salle de bain, un toilette.

A l'étage: un dégagement, deux chambres, un grenier et un toilette.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
BL	18	3 allée des bécasses		07	05

Formant le lot numéro 5 du lotissement dénommé « LES ALOUETTES »  
L'ensemble des pièces constitutives a fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de Maître BARON, notaire à SAINT VINCENT DE TYROSSE, suivant acte reçu le 7 septembre 1982, publié au bureau des hypothèques compétent le 4 octobre 1982, volume 4969, numéro 7.

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

#### **EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître BARON alors notaire à SAINT VINCENT DE TYROSSE les 11 juillet, 11 et 17 Aout 1984 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de DAX le 18 octobre 1984, volume 5598, numéro 8.

#### **DESTINATION**

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

#### **PROPRIETE - JOUISSANCE**

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

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

#### **OCCUPATION ANTERIEURE**

LE VENDEUR déclare qu'il n'a jamais consenti de location ou occupation concernant LE BIEN objet des présentes et qu'il n'a jamais délivré de congé pour vendre.

#### **NATURE ET QUOTITE**

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

LE BIEN objet des présentes appartient à :  
Monsieur Bernard PUZO et Madame Christiane PUZO à concurrence de la totalité en pleine propriété.

##### **NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS**

LE BIEN objet des présentes est acquis par Monsieur Charles AUDU et Madame Audrey AUDU au nom et pour le compte de la communauté, à concurrence de la totalité en pleine propriété.

#### **PRIX - PAIEMENT DU PRIX**

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant *le prix de SEPT CENT VINGT MILLE EUROS ( 720.000,00 € )*.

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

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

### **COUT GLOBAL DE L'OPERATION**

Le coût global de l'opération objet des présentes est détaillé ci-dessous :

Rappel du prix..... SEPT CENT VINGT MILLE EUROS ( 720.000,00 € )

Auquel il y a lieu d'ajouter :

- Les frais de l'acte de vente d'environ ..... 51.000,00 €

**Total égal à ..... 771.000,00 €**

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

### **PLAN DE FINANCEMENT**

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

### **ABSENCE DE REMPLOI**

L'ACQUEREUR aux présentes, déclare ne pas effectuer la présente acquisition pour lui tenir d'emploi ou de emploi de fonds propres, en conséquence LE BIEN objet des présentes ne lui constituera pas un propre.

### **FISCALITE**

#### **REGIME FISCAL**

Pour la perception des droits :

LE VENDEUR déclare :

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

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

L'ACQUEREUR déclare ne prendre aucun engagement particulier.

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

**INFORMATION DU VENDEUR SUR LA TAXATION DES PLUS-VALUES**

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

**CONDITIONS SUSPENSIVES**

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

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

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

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

## AUTRES CONDITIONS SUSPENSIVES

### Urbanisme

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

### Droits de préemption ou de préférence

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

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

### Droits réels - Hypothèques

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

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

### Casier judiciaire

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention, via l'Association pour le développement du service notarial (ADSN), d'une réponse négative sur le bulletin n° 2 (B2) extrait du casier judiciaire de l'ACQUEREUR, conformément aux dispositions du I de l'article L.551-1 du Code de la construction et de l'habitation. Ce bulletin ne devra révéler aucune condamnation définitive à la peine d'interdiction d'achat, sous peine de nullité des présentes aux seuls torts de l'ACQUEREUR.

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

### Vente par l'acquéreur d'un bien lui appartenant

Les présentes sont soumises à la condition suspensive que L'ACQUEREUR régularise l'acte authentique de vente d'un bien sis à CAPBRETON 5 rue Emile AUBE lui appartenant.

Pour ce faire, L'ACQUEREUR déclare :

- qu'il a régularisé en date du 19 décembre 2020 un avant-contrat sous diverses charges et conditions ;

- que le prix de vente s'élève à UN MILLION D'EUROS ( 1.000.000,00 € ) payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique.
- que la date de régularisation de l'acte authentique de vente de ce bien est fixée le 19 avril 2021.

Cette vente étant nécessaire à L'ACQUEREUR afin de réaliser son apport personnel, il est expressément convenu entre les parties que dans l'hypothèse où la vente du bien appartenant à L'ACQUEREUR ne se réaliserait pas avant la date prévue pour la réalisation de l'acte authentique de vente alors le présent contrat sera considéré comme nul et non avenu par la seule volonté du VENDEUR sans indemnité de part ni d'autre et toutes les sommes versées par L'ACQUEREUR lui seront remboursées.

### **SORT DE L'AVANT-CONTRAT**

#### **EN CAS DE NON-REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES**

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

Toutefois, les parties conviennent qu'en cas de non-réalisation ou de défaillance de l'une des conditions suspensives prévue dans l'intérêt de L'ACQUEREUR, ce dernier, pourra renoncer à s'en prévaloir.

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

L'ACQUEREUR devra informer le VENDEUR de sa décision de se prévaloir ou de renoncer à la condition suspensive non accomplie ou défailliée dans les plus brefs délais.

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

### **DEPOT DE GARANTIE**

#### **MONTANT**

A titre de dépôt de garantie, *L'ACQUEREUR s'oblige à verser la somme de TRENTE SIX MILLE EUROS ( 36.000,00 € )*, au plus tard dans les 8 jours des présentes; ce versement sera nécessairement effectué par virement bancaire à la comptabilité SCP DARMAILLACQ ET DUCASSE.

#### **CONVENTION ENTRE LES PARTIES**

Il est convenu ce qui suit entre les parties :

- si la vente se réalise, cette somme viendra en compte sur le prix de la vente.
- si une ou plusieurs des conditions suspensives ne se réalisaient pas dans les délais impartis, cette somme devra être restituée purement et simplement à L'ACQUEREUR. A charge pour ce dernier d'apporter la preuve que cette non réalisation ne provient pas de son fait, de sa faute ou de sa négligence ;

- si toutes les conditions suspensives sont réalisées et si l'acte authentique de vente ne peut être dressé par la faute, le fait ou la négligence de l'ACQUEREUR dans le délai fixé, cette somme sera acquise définitivement au VENDEUR au titre de dommages et intérêts sans préjudice pour ce dernier de poursuivre la réalisation de la vente par acte authentique, et éventuellement l'obtention de tous dommages et intérêts supplémentaires.

Le dépôt de garantie s'imputera le cas échéant sur le montant de l'éventuelle clause pénale ci-après.

L'ACQUEREUR donne mandat au notaire de verser ce dépôt de garantie au VENDEUR dans l'hypothèse ci-dessus énoncée. Le notaire rappelle aux parties que la révocation du mandat pouvant intervenir à tout moment conformément à l'article 2004 du Code civil, de manière expresse ou tacite, il conviendra de confirmer celui-ci le cas échéant. Il est ici précisé qu'une révocation non fondée sur un juste motif pourra entraîner une demande d'indemnisation.

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

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

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

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

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

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

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

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

Il est expressément convenu entre les parties que LE VENDEUR laissera L'ACQUEREUR visiter les lieux juste avant la réitération du présent acte par acte

authentique pour s'assurer du respect de l'engagement qui précède, si ce dernier le désire.

### **CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

La vente aura lieu sous les charges et conditions suivantes :

#### **ETAT DU BIEN**

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

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

#### **SERVITUDES**

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

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

#### **CONTRAT D'ASSURANCE**

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de toutes polices d'assurances souscrites par LE VENDEUR.

#### **ABONNEMENTS**

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

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

#### **IMPOTS ET TAXES**

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

En ce qui concerne la taxe foncière de l'année courante, il est convenu qu'il sera procédé entre les parties, le jour de la vente par acte authentique, au décompte

jour pour jour de leur quote-part respective en tenant compte de la date d'entrée en jouissance, sur la base du dernier avis d'imposition.

## **RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU**

### **SITUATION ADMINISTRATIVE**

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

### **RENSEIGNEMENTS HYPOTHECAIRES**

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

### **DIAGNOSTIC TECHNIQUE**

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

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

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

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

### **Lutte contre le saturnisme**

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

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

### **Sur la réglementation relative à l'amiante**

LE VENDEUR déclare :

- que LE BIEN entre dans le champ d'application des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique ;
- que les recherches effectuées, conformément à l'article R. 1334-24 de ce code, **n'ont pas révélé la présence d'amiante**, ainsi qu'il résulte du rapport technique établi par le cabinet DPRO , le 17 décembre 2020 demeuré ci-annexé.

Réglementation sur les termites

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

En application de l'article L 133-6 du Code de la construction et de l'habitation un état relatif à la présence de termites établi par le cabinet DPRO, le 17 décembre 2020, soit depuis moins de six mois, **ne révélant la présence d'aucun termite dans l'immeuble, est demeuré ci-annexé.**

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

Réglementation relative à la mэрule

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

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

Contrôle préalable de l'installation fixe de gaz

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

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

Etat des Risques et Pollutions

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

**Risques naturels**

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN est concernée par un plan de prévention des risques naturels prescrit le 28 décembre 2010, le ou les risques naturels pris en compte sont : Inondation par submersion marine et mouvement de terrain recul du trait de côte et de falaises.

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

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

**Risques miniers**

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

**Risques technologiques**

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

**Radon**

- LE BIEN est situé dans une commune définie par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français comme à potentiel radon, **classée en Zone catégorie 1** conformément aux dispositions de l'article R.1333-29 du Code de la santé publique.

**Information relative à la pollution des sols**

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

**Zone de sismicité**

- LE BIEN se situe en **zone de sismicité Faible 2**.

En conséquence il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

**Catastrophe naturelle, minière ou technologique**

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN a fait l'objet d'un ou plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, minière ou technologique.

**Sinistre**

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

Un état des "Risques et Pollutions" en date du 17 décembre 2020, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé.

**Diagnostic de performance énergétique**

LE VENDEUR déclare que **LE BIEN entre dans le champ d'application des articles R.134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation** et qu'il a fait établir un diagnostic de performance énergétique par le cabinet DPRO le 17 décembre 2020 demeuré ci-annexé.

*Il en résulte ce qui suit :*

*Consommations énergétiques : 190 kwhep/m<sup>2</sup>.an (classe D).*

*Émissions de gaz à effet de serre : 9 kgeqco2/m<sup>2</sup>.an (classe B).*

*Consommation d'énergie pour les usages recensés : 1.061,00€ dont 124€ d'abonnement.*

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

#### Etat de l'installation intérieure d'électricité

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

En conséquence, il a été établi un diagnostic de cette installation par le cabinet DPRO, le 17 décembre 2020, soit depuis moins de trois ans, révélant une ou plusieurs anomalies, savoir :

#### **- L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité**

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

#### Raccordement au réseau d'assainissement

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

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

L'ACQUEREUR déclare prendre acte de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre quiconque.

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

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

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

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

#### **REGLES APPLICABLES AU LOTISSEMENT**

L'ACQUEREUR sera tenu de toutes les obligations résultant de l'arrêté de lotir et du cahier des charges du lotissement dont dépend LE BIEN vendu.

Il déclare en outre bien connaître le contenu desdits documents, tant par la lecture qu'il en a faite préalablement aux présentes au moyen des copies qui lui ont été remises par LE VENDEUR, que par celle que lui en a donnée le notaire rédacteur des présentes.

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

### **SITUATION DU LOTISSEMENT A L'EGARD DE L'ARTICLE L.442-9 DU CODE DE L'URBANISME**

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

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

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

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

#### **Construction**

LE VENDEUR déclare :

- que la construction du BIEN objet des présentes a été achevée **depuis plus de dix ans ;**  
**Un permis de construire a été délivré le 23 janvier 1984 par Monsieur le Maire de la commune de CAPBRETON.**  
**Le VENDEUR s'engage avant la réitération par acte authentique a fournir à l'ACQUEREUR l'attestation de non contestation à la conformité.**
- qu'il n'a réalisé depuis son acquisition ou au cours des dix années qui précèdent, **aucun travaux** entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L.241-1 et L.242-1 du Code des assurances.

En conséquence, il n'est pas soumis aux obligations résultant des dispositions du Code des assurances relatives à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

### **AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT**

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

### **CONTRAT D'AFFICHAGE**

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

### **CONSULTATION DES BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Il a été procédé aux consultations suivantes :

- de la base de données GEORISQUES ;

Une copie des résultats de cette consultation est ci-annexée.

### **PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

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

#### **En ce qui concerne les biens archéologiques immobiliers :**

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

#### **En ce qui concerne les biens archéologiques mobiliers :**

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

### **DEVOIR DE CONFIDENTIALITE**

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

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

### **SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU CONTRAT**

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

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

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

### **SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE**

D'un commun accord entre les parties, l'acte authentique de vente réitérant les présentes sera reçu par Maître Philippe DUCASSE, notaire à SOUSTONS (Landes).

### **Cet acte interviendra au plus tard le 31 mars 2021.**

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

### **DEFAUT DE REALISATION RESULTANT DE L'ACQUEREUR**

Si le défaut de réalisation incombe à L'ACQUEREUR, LE VENDEUR pourra poursuivre la réalisation de la vente et fera son affaire personnelle de la demande de dommages et intérêts.

### **DEFAUT DE REALISATION RESULTANT DU VENDEUR**

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

### **CLAUSE PENALE :**

Au cas où l'une quelconque des parties après avoir été mis en demeure ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas aux obligations alors exigibles, alors elle devra verser à l'autre partie une somme égale à DIX POUR CENT (10%) du prix de vente qui sera prélevée à due concurrence sur le montant du dépôt de garantie. Le surplus éventuel sera versé par la partie défaillante sans délai.

### **FACULTE DE RETRACTATION DE L'ACQUEREUR**

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

Les parties mandatent expressément Maître Philippe DUCASSE à l'effet d'effectuer cette notification.

En cas de rétractation dans ce délai, les présentes seront caduques et ne pourront recevoir aucune exécution, même partielle, et le dépositaire des fonds versés par

L'ACQUEREUR devra les lui restituer dans un délai de vingt-et-un jours à compter du lendemain de la date de rétractation.

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

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

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

### **DECES - DISSOLUTION**

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

- les héritiers du VENDEUR seront tenus d'exécuter la présente convention,
- les héritiers de L'ACQUEREUR auront la faculté :
  - . soit de poursuivre la réalisation de la vente,
  - . soit de se libérer totalement des engagements résultant des présentes sans indemnité, et l'éventuel dépôt de garantie sera purement et simplement restitué à L'ACQUEREUR ou ses ayants droit.

### **COMMISSION D'AGENCE**

**Le VENDEUR** reconnaît devoir à titre d'honoraires de négociation à ABAFIM 16 avenue de la marine 65000 TARBES, *la somme de SOIXANTE QUATRE MILLE EUROS ( 64.000,00 € ) toutes taxes comprises.*

### **FRAIS**

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

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

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

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

### **ENREGISTREMENT**

La présente convention ne sera pas enregistrée, sauf demande expresse des parties. Cet enregistrement sera alors fait aux frais de la partie qui aura sollicité la formalité.

## **DECLARATIONS DES PARTIES**

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

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

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

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

LE VENDEUR déclare :

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

## **AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

## **GESTION DES CONFLITS ENTRE ACQUEREURS SUCCESSIFS**

Il résulte de l'article 1198, alinéa 2 du Code civil, ce qui suit :

*« Lorsque deux acquéreurs successifs de droits portant sur un même immeuble tiennent leur droit d'une même personne, celui qui a, le premier, publié son titre d'acquisition passé en la forme authentique au fichier immobilier est préféré, même si son droit est postérieur, à condition qu'il soit de bonne foi. »*

En ce qui concerne le BIEN :

- LE VENDEUR déclare 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.

Enfin le notaire rédacteur des présentes rappelle :

- que la bonne foi devra s'entendre de la connaissance d'une précédente vente par L'ACQUEREUR sans qu'il ne soit exigé de démontrer une fraude ou un concert frauduleux ;
- que L'ACQUEREUR aura la possibilité de procéder à la publication des présentes ainsi qu'il sera dit ci-après ;
- que la bonne foi s'appréciant au jour de la conclusion du contrat, cette dernière correspond au jour de la promesse synallagmatique de vente valant vente.

### **ELECTION DE DOMICILE**

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

### **DISJONCTION DE PIECES JOINTES**

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

### **TELLES SONT LES CONVENTIONS DES PARTIES**

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

Fait à HOSSEGOR

Le 8 janvier 2021

Le présent acte comprend :

- Pages : 19
- Renvoi(s) : 0
- Blanc(s) Barré(s) : 0
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) : 0
- Chiffre(s) nul(s) : 0
- Mot(s) nul(s) : 0