

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 Jean Pierre DENYS, retraité, et Madame Catherine Colette MONNIER, retraitée, son épouse demeurant ensemble à CAPBRETON (Landes) 4 allée des Bécasses.

Nés

Monsieur Jean DENYS à NEUVIC (Dordogne) le 16 septembre 1946.

Madame Catherine MONNIER à LAVAL (Mayenne) le 4 août 1952.

Mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître SAMBAIN notaire à NEAUPHLE LE CHATEAU (Yvelines) le 10 mars 2004 préalable à leur union célébrée à la Mairie de HENDAYE (Pyrénées-Atlantiques) le 3 juillet 2004.

Ce régime non modifié.

Etant ici précisé que :

Monsieur Jean DENYS est divorcé en premières noces de Madame BENARD Martine Raymonde.

De nationalité française.

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

ACQUÉREUR

Monsieur Jean-Jacques ABADIE, retraité, demeurant à SOORTS HOSSEGOR (Landes) 320 avenue des Pervenches - Villa Tiers Temps, célibataire.

Né à BORDEAUX (Gironde) le 17 août 1950.

De nationalité française.

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

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

Madame Michelle Jacqueline Danielle SASSI, retraitée, veuve, non remariée, de Monsieur Louis Jean-Baptiste REBAUDO, demeurant à MORCENX (Landes) 4 route des Lagunes.

Née à NICE (Alpes-Maritimes) le 23 juin 1946.

De nationalité française.

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

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

PRESENCE – REPRESENTATION

Monsieur Jean DENYS et Madame Catherine DENYS sont ici présents.

Monsieur Jean-Jacques ABADIE est ici présent.

Madame Michelle REBAUDO est ici présente.

PROJET D'ACTE

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

CESSION DE CONTRAT

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

VENTE CONDITIONNELLE

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

DESIGNATION

Sur la commune de CAPBRETON (Landes) 4 allée des Bécasses .

Une maison à usage d'habitation comprenant un séjour salle à manger, cuisine ouverte, arrière-cuisine/buanderie, quatre chambres dont une suite parentale avec dressing,

trois salles d'eau, trois wc.

Piscine chauffée, cuisine d'été.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
BL	237	4 all des bécasses	Sol		05	49

Formant un lot du lotissement dénommé « Les Bécasses », autorisé suivant arrêté délivré par Monsieur le Préfet des Landes en date du 1er décembre 1987.

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.

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 Olivier DARMAILLACQ, notaire à HOSSEGOR le 17 mai 2005 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MONT DE MARSAN le 12 juillet 2005, volume 2005 P, numéro 5641.

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.

NATURE ET QUOTITE

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS VENDUS

LE BIEN objet des présentes appartient à :
Monsieur Jean DENYS à concurrence de la moitié en pleine propriété,
Madame Catherine DENYS à concurrence de la moitié en pleine propriété.

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS ACQUIS

LE BIEN objet des présentes :
- est acquis par Monsieur Jean-Jacques ABADIE à concurrence de la moitié en pleine propriété.

- est acquis par Madame Michelle REBAUDO à concurrence de la moitié en pleine propriété.

PRIX - PAIEMENT DU PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de HUIT CENT QUINZE MILLE EUROS (815.000,00 €).

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 . HUIT CENT QUINZE MILLE EUROS (815.000,00 €)
Auquel il y a lieu d'ajouter :

- Les frais de l'acte de vente d'environ..... 58.000,00 €

Total égal à 873.000,00 €

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

PLAN DE FINANCEMENT

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

FISCALITE

RÉGIME 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 À LA CONDITION SUSPENSIVE LIÉE À L'OBTENTION D'UN CRÉDIT

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.

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 SOORT-HOSSEGOR (Landes) 320, avenue des Pervenches lui appartenant.

Pour ce faire, L'ACQUEREUR déclare :

- qu'il a régularisé en date du 12 février 2021 un avant-contrat sous diverses charges et conditions ;
- que le prix de vente s'élève à UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS (1.500.000,00 €) payable comptant au 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 15 mai 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 avenue 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 défaillie dans les plus brefs délais.

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

ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

D'un commun accord entre les parties, il ne sera versé aucun dépôt de garantie. A cet égard, LE VENDEUR déclare avoir été informé par le notaire rédacteur des présentes, qu'en cas de non réalisation de l'acte de vente du fait de L'ACQUEREUR, le paiement d'une éventuelle clause pénale ne pourrait être assuré et qu'il aurait alors à engager une procédure pour obtenir le dédommagement auquel il aurait droit en vertu des présentes ; ceci déclaré, LE VENDEUR déclare vouloir continuer à n'exiger aucun dépôt de garantie.

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.

Le VENDEUR déclare que le bien n'est pas équipé de cuve aérienne ou enterrée de gaz ou de fuel.

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.

IMPÔTS 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 HYPOTHÉCAIRES

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.

Concernant l'ensemble de ces diagnostics, le VENDEUR, déclare avoir parfaite connaissance qu'il n'est pas exonéré des vices cachés pour les parties d'immeubles non visitées par l'expert.

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 la société DIAGNOSTICS IMMOBILIERS ATLANTIQUE, le 4 février 2021 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 la société DIAGNOSTICS IMMOBILIERS ATLANTIQUE, le 4 février 2021, soit depuis moins de six mois, ne révélant la présence d'aucun termite dans l'immeuble, est demeuré ci-annexé.

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

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 vendu est équipé d'une installation fixe de gaz de plus de quinze ans.

En conséquence, la présente vente entrant dans le champ d'application de l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation, il a été établi un diagnostic de cette installation par la société DIAGNOSTICS IMMOBILIERS ATLANTIQUE, le 4 février 2021, soit depuis moins de trois ans, demeuré ci-annexé.

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

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.

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

Sinistre

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

Un état des "Risques et Pollutions" en date du 5 février 2021, 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 la société DIAGNOSTICS IMMOBILIERS ATLANTIQUE le 4 février 2021 demeuré ci-annexé.

Il en résulte ce qui suit :

Consommations énergétiques : 83 kwhep/m².an (classe B).

Émissions de gaz à effet de serre : 4 kgeqco₂/m².an (classe A).

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 la société DIAGNOSTICS IMMOBILIERS ATLANTIQUE, le 4 février 2021, soit depuis moins de trois ans, révélant une ou plusieurs anomalies.

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.

Ce réseau d'assainissement utilisé a fait l'objet d'un contrôle par le SYDEC le 28 février 2021 ainsi qu'il résulte d'un document administratif demeuré ci-annexé. Il résulte de ce contrôle la conformité du raccordement.

Nuisances sonores des aérodromes

LE VENDEUR déclare que l'IMMEUBLE n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.112-11 du Code de l'urbanisme, en effet celui-ci n'est pas situé dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes.

INFORMATION DE L'ACQUÉREUR EN CAS D'ANOMALIE

L'ACQUEREUR déclare ici avoir pris connaissance des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés, et il déclare avoir été informé par le notaire rédacteur des présentes, préalablement à la signature des présentes, notamment :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,

- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions desdits diagnostics,

- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

Et qu'en conséquence, L'ACQUEREUR pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.

Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.

Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."

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 conforme à la norme définie par décret en Conseil d'État.

L'ACQUEREUR reconnaît :

- être en possession de la notice technique dudit détecteur de fumée ;
- avoir été averti par le notaire que l'obligation d'équipement de l'habitation incombe au propriétaire du logement et notamment de la conformité de l'installation avec les normes en vigueur.

RAMONAGE

déclare que la cheminée a été ramoné le 12 octobre 2020 par FORESTIERE PIERRE NICOLAS dont la facture est ci-annexée.

L'ACQUEREUR reconnaît être informé qu'un entretien régulier des conduits de fumée doit être effectué à ses frais afin d'éviter tous dégâts ou incidents dus à un mauvais fonctionnement.

INFORMATION SUR LES PISCINES

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

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

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

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

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

Le VENDEUR déclare :

- qu'il existe une piscine enterrée sur le bien présentement vendu.
- qu'elle est à ce jour équipée d'un dispositif de sécurité conforme aux exigences de sécurité visées au II de l'article D.128-2 du Code de la construction et de l'habitation ainsi qu'il résulte du contrat d'installation conclu avec la société PISCINES DE France, demeuré ci-annexé.

RÈGLES 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.

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

SITUATION DU LOTISSEMENT À L'ÉGARD DE L'ARTICLE L.442-9 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

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

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

INFORMATION RELATIVE À LA CONSTRUCTION, AUX AMÉNAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Construction

LE VENDEUR déclare :

- que la construction du BIEN objet des présentes a été achevée depuis plus de dix ans ;
- que des travaux ont été effectués depuis moins de dix ans, savoir : construction d'une clôture.

Cette construction et ces travaux ont fait l'objet :

- d'une déclaration préalable de travaux déposée à la mairie de CAPBRETON (Landes), le 11 janvier 2011 ayant fait l'objet d'un accord tacite.

Le VENDEUR s'engage à déposer en mairie une déclaration d'achèvement et de conformité des travaux avant la réitération authentique des présentes.

LE VENDEUR déclare ne pas avoir reçu d'attestation venant constater la conformité des travaux réalisés, dans le délai de l'article R. 462-6 du Code de l'urbanisme. L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

Travaux réalisés depuis moins de dix ans

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage."

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

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

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

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

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

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

Assurances-construction

Elles consistent en :

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

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

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

LE VENDEUR déclare :

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

responsabilité et de dommages prévues aux articles L. 241-1 à L. 243-8 du Code des assurances.

Les dispositions du Code des assurances sont ci-après littéralement retranscrites :

Article L. 241-1 : « Toute personne physique ou morale, dont la responsabilité peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil à propos de travaux de bâtiment, doit être couverte par une assurance.

A l'ouverture de tout chantier, elle doit être en mesure de justifier qu'elle a souscrit un contrat d'assurance la couvrant pour cette responsabilité.

Tout contrat d'assurance souscrit en vertu du présent article est, nonobstant toute stipulation contraire, réputé comporter une clause assurant le maintien de la garantie pour la durée de la responsabilité pesant sur la personne assujettie à l'obligation d'assurance. »

Article L. 241-2 : « Celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de bâtiment mentionnés à l'article précédent doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du code civil et résultant de son fait.

Il en est de même lorsque les bâtiments sont construits en vue de la vente. »

Article L. 242-1 : « Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de bâtiment, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du code civil.

Toutefois, l'obligation prévue au premier alinéa ci-dessus ne s'applique ni aux personnes morales de droit public ni aux personnes morales exerçant une activité dont l'importance dépasse les seuils mentionnés au dernier alinéa de l'article L. 111-6, lorsque ces personnes font réaliser pour leur compte des travaux de bâtiment pour un usage autre que l'habitation.

L'assureur a un délai maximal de soixante jours, courant à compter de la réception de la déclaration du sinistre, pour notifier à l'assuré sa décision quant au principe de la mise en jeu des garanties prévues au contrat.

Lorsqu'il accepte la mise en jeu des garanties prévues au contrat, l'assureur présente, dans un délai maximal de quatre-vingt-dix jours, courant à compter de la réception de la déclaration du sinistre, une offre d'indemnité, revêtant le cas échéant un caractère provisionnel et destinée au paiement des travaux de réparation des dommages. En cas d'acceptation, par l'assuré, de l'offre qui lui a été faite, le règlement de l'indemnité par l'assureur intervient dans un délai de quinze jours.

Lorsque l'assureur ne respecte pas l'un des délais prévus aux deux alinéas ci-dessus ou propose une offre d'indemnité manifestement insuffisante, l'assuré peut, après l'avoir notifié à l'assureur, engager les dépenses nécessaires à la réparation des dommages. L'indemnité versée par l'assureur est alors majorée de plein droit d'un intérêt égal au double du taux de l'intérêt légal.

Dans les cas de difficultés exceptionnelles dues à la nature ou à l'importance du sinistre, l'assureur peut, en même temps qu'il notifie son accord sur le principe de la mise en jeu de la garantie, proposer à l'assuré la fixation d'un délai supplémentaire pour l'établissement de son offre d'indemnité. La proposition doit se fonder exclusivement sur des considérations d'ordre technique et être motivée.

Le délai supplémentaire prévu à l'alinéa qui précède est subordonné à l'acceptation expresse de l'assuré et ne peut excéder cent trente-cinq jours.

L'assurance mentionnée au premier alinéa du présent article prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement visé à l'article 1792-6 du code civil. Toutefois, elle garantit le paiement des réparations nécessaires lorsque :

Avant la réception, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution, par celui-ci, de ses obligations ;

Après la réception, après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations.

Toute entreprise d'assurance agréée dans les conditions fixées par l'article L. 321-1, même si elle ne gère pas les risques régis par les articles L. 241-1 et L. 241-2 ci-dessus, est habilitée à prendre en charge les risques prévus au présent article. »

.....

Article L. 243-2 : *« Les personnes soumises aux obligations prévues par les articles L. 241-1 à L. 242-1 du présent code doivent être en mesure de justifier qu'elles ont satisfait auxdites obligations.*

Les justifications prévues au premier alinéa, lorsqu'elles sont relatives aux obligations prévues par les articles L. 241-1 et L. 241-2, prennent la forme d'attestations d'assurance jointes aux devis et factures des professionnels assurés. Un arrêté du ministre chargé de l'économie fixe un modèle d'attestation d'assurance comprenant des mentions minimales.

Lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 1792-4-1 du code civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte ou en annexe de l'existence ou de l'absence d'assurance mentionnées au premier alinéa du présent article. L'attestation d'assurance mentionnée au deuxième alinéa y est annexée. »

Article L. 243-3 : *« Quiconque contrevient aux dispositions des articles L. 241-1 à L. 242-1 du présent code sera puni d'un emprisonnement de six mois et d'une amende de 75 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement.*

Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas à la personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint. »

- que les personnes et entreprises dont la responsabilité peut être engagée pour des travaux relevant de la garantie décennale sont :

Maçonnerie : EI ENTREPRISE JUAN MACONNER Résidence Océanide Bât E Apt 23 40130 CAPBRETON.

- qu'aucune des entreprises ou personnes ci-dessus n'a fourni de garantie décennale pour les travaux réalisés.

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

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

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

De son côté, L'ACQUEREUR déclare :

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

- s'être rendu compte :

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

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

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

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

LE VENDEUR

Reconstruction après sinistre

Il a été institué par la loi SRU, un droit de reconstruire à l'identique tout bâtiment détruit par sinistre, aux termes d'une disposition codifiée, sous l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, dont les termes sont ci-après littéralement retranscrits :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local

d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.».

Bien que le principe du « droit à reconstruire à l'identique » soit consacré par le législateur, le notaire rédacteur des présentes a précisé à L'ACQUEREUR :

1°) que, pour être «régulièrement édifié», le bâtiment détruit ou démoli doit avoir été édifié en vertu, soit :

- d'un permis de construire légalement délivré ;
- ou d'un permis de construire illégalement délivré mais qui est devenu définitif car n'ayant fait l'objet dans les délais et selon les modalités prescrits, ni d'une annulation contentieuse, ni d'une mesure de retrait ;
- ou, sans permis, mais à une époque où un permis de construire n'était pas exigible.

En outre, l'immeuble bâti ayant fait l'objet d'un permis de construire, devra avoir bénéficié d'un certificat de conformité.

2°) et que la reconstruction à l'identique après sinistre nécessite l'obtention d'un nouveau permis de construire, qui peut être refusé au regard des contraintes imposées par le pouvoir réglementaire lors de l'élaboration de la carte communale, du plan local d'urbanisme ou du plan de prévention des risques naturels prévisibles de la commune dans laquelle le bâtiment doit être reconstruit.

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé des modalités d'exercice de ce principe spécial du droit positif, et en connaître ses limites pouvant être instaurées dans les documents d'urbanisme locaux.

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.

PRÉSENCE DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

LE VENDEUR déclare que le BIEN est équipé de panneaux photovoltaïques installés en 2009.

Le vendeur déclare que ces panneaux servent à la production d'eau chaude.

CONSULTATION DES BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Il a été procédé aux consultations suivantes :

- de la base des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) ;
- de la base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL) ;

- de la base de données GEORISQUES ;
 - de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement (ICPE) du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.
- Une copie des résultats de ces consultations est ci-annexée.

PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

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 André PEYRESBLANQUES, notaire à TARTAS (Landes).

Cet acte interviendra au plus tard le 15 mai 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 :

DÉFAUT DE RÉALISATION RÉSULTANT DE L'ACQUÉREUR

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.

DÉFAUT DE RÉALISATION RÉSULTANT 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 PÉNALE :

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.

Cette somme sera versée sans délai par la partie défaillante.

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 André PEYRESBLANQUES, notaire à TARTAS 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 André PEYRESBLANQUES

Il est ici rappelé les dispositions de l'article L.271-2 du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement transcrites :

"Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L.271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. *Si L'ACQUEREUR exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.*

Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours.

Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus."

DECES - DISSOLUTION

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

- les héritiers du VENDEUR seront tenus d'exécuter la présente convention,

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

COMMISSION D'AGENCE

Le VENDEUR reconnaît devoir à titre d'honoraires de négociation à l'agence ABAFIM, la somme de SOIXANTE CINQ MILLE EUROS (65.000,00 €) 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.

Fait à TARTAS

En 1 exemplaire

Le 9 mars 2021

Mention manuscrite

Chaque bénéficiaire du droit de rétractation doit inscrire de sa main les mentions suivantes :

« Remis par (nom du professionnel), à (lieu), le (date) »

Et :

« Je déclare avoir connaissance qu'un délai de rétractation de dix jours m'est accordé par l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, et qu'il court à compter du lendemain de la date de remise inscrite de ma main sur le présent acte, soit à compter du... ».

Projet

Projet

Les soussignés :

Monsieur Jean Pierre DENYS, retraité, et Madame Catherine Colette MONNIER, retraitée, son épouse demeurant ensemble à CAPBRETON (Landes) 4 allée des Bécasses.

Nés

Monsieur Jean DENYS à NEUVIC (Dordogne) le 16 septembre 1946.

Madame Catherine MONNIER à LAVAL (Mayenne) le 4 août 1952.

Mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître SAMBAIN notaire à NEAUPHLE LE CHATEAU (Yvelines) le 10 mars 2004 préalable à leur union célébrée à la Mairie de HENDAYE (Pyrénées-Atlantiques) le 3 juillet 2004.

Ce régime non modifié.

Etant ici précisé que :

Monsieur Jean DENYS est divorcé en premières noces de Madame BENARD Martine Raymonde.

De nationalité française.

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

Monsieur Jean-Jacques ABADIE, retraité, demeurant à SOORTS HOSSEGOR (Landes) 320 avenue des Pervenches - Villa Tiers Temps, célibataire.

Né à BORDEAUX (Gironde) le 17 août 1950.

De nationalité française.

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

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

Madame Michelle Jacqueline Danielle SASSI, retraitée, veuve, non remariée, de Monsieur Louis Jean-Baptiste REBAUDO, demeurant à MORCENX (Landes) 4 route des Lagunes.

Née à NICE (Alpes-Maritimes) le 23 juin 1946.

De nationalité française.

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

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

Rappellent qu'ils ont régularisé un avant contrat de vente de bien immobilier entre eux.

Cet avant contrat établi le _____ suivant acte sous signature privée concerne des biens situés à CAPBRETON (Landes) 4 allée des Bécasses .

Le prix convenu a été fixé à la somme de HUIT CENT QUINZE MILLE EUROS (815.000,00 €).

Ceci rappelé, les soussignés :

1/ Déclarent avoir demandé à Maître André PEYRESBLANQUES de ne pas mentionner dans le compromis de vente visé ci-dessus le versement par L'ACQUEREUR d'un dépôt de garantie, devant rester acquis au VENDEUR en cas de réalisation des conditions suspensives et de non-réalisation de la vente.

2/ **Reconnaissent** avoir été informés par Maître André PEYRESBLANQUES, sur les difficultés qu'ils pourraient rencontrer pour recouvrer si nécessaire ladite somme auprès de L'ACQUEREUR, le versement de celle-ci n'étant assorti d'aucune garantie.

3/ **Réitèrent** leur demande à Maître André PEYRESBLANQUES de ne pas mentionner dans le compromis, le versement par L'ACQUEREUR, d'un dépôt de garantie, malgré les avertissements de Maître André PEYRESBLANQUES.

4/ **Déclarent** être parfaitement éclairés sur les risques d'une telle situation, les accepter, en accepter les conséquences éventuelles et requièrent Maître André PEYRESBLANQUES de recevoir le compromis, malgré l'absence de versement d'un dépôt de garantie.

Fait à

Le

Projet