

réf : A 2021 00838 / PM

COMPROMIS DE VENTE D'IMMEUBLE

Entre les soussignés :

1) VENDEUR

Monsieur Eric Pierre Louis TORNIL, artisan traiteur, demeurant à FLEURANCE (32500), 33 rue de Saubat.

Né à LECTOURE (32700), le 06 décembre 1960.

Célibataire, majeur.

N'étant pas engagé dans les liens d'un pacte civil de solidarité régi par les articles 515-1 et suivants du Code civil.

De nationalité française.

Résidant en France.

**Ci-après dénommé "LE VENDEUR"
D'UNE PART**

2) ACQUEREURS

Monsieur Jérôme ROUX, cuisiniste, et Madame Lucie Solène Marie VILBOUX, employée, demeurant ensemble à PENNE D'AGENAIS (47140), 406 route du Fontey.

Nés, savoir :

Monsieur à AGEN (47000), le 27 octobre 1978.

Madame à RENNES (35000), le 16 février 1980.

Monsieur et Madame ROUX mariés à la Mairie de PARTHENAY DE BRETAGNE (35850), le 01 août 2009, sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître GUILLAMAT, Notaire à MOISSAC (82200),

Tous deux de nationalité française.

Résidant en France.

Ci-après dénommés, ensemble, "L'ACQUEREUR"

Et soumis solidairement entre eux à toutes les obligations leur incombant en vertu du présent acte.

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le vendeur :

- Monsieur Eric TORNIL est présent.

T.S.
UR J.R.

En ce qui concerne l'acquéreur :

- Monsieur Jérôme ROUX et Madame Lucie VILBOUX sont présents.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

DECLARATIONS D'ETAT-CIVIL

Le vendeur et l'acquéreur déclarent confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à leur état-civil, leur statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité, leur nationalité et leur résidence.

Ils déclarent en outre :

Ne pas être placés sous l'un des régimes de protection juridique des majeurs.

Ne pas être et n'avoir jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

Ne pas être en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptibles de l'être, selon les dispositions des articles L.711-1 et suivants du Code de la consommation.

INFORMATION PREALABLE

Les parties devant conclure entre elles un avant-contrat portant sur la vente d'un bien immobilier ont parfaite connaissance que la forme sous signatures privées du présent avant contrat ne leur permettra pas de le faire publier au service de la publicité foncière.

En conséquence, si l'une des parties refuse ou est devenue incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourra pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties averties de cette situation déclarent néanmoins persister dans la conclusion entre elles d'un acte sous signatures privées.

Par suite, en cas de refus ou d'incapacité de l'une des parties, un procès-verbal authentique avec l'acte sous signatures privées pour annexe pourra, à la requête de l'autre partie, être dressé afin de constater cette défaillance, sans pour autant conférer une authenticité à l'acte sous signatures privées ainsi annexé. Ce procès-verbal pouvant alors être publié au fichier immobilier dans l'attente d'une décision judiciaire.

FACULTE DE SUBSTITUTION

La réalisation par acte authentique pourra avoir lieu au profit de l'acquéreur ou de toute autre personne physique ou morale qu'il se réserve de désigner par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la condition que cette substitution n'entraîne pas l'application des dispositions des articles L-311-1 et suivants du Code de la consommation.

L'acquéreur sera tenu solidairement avec ledit substitué, de tous les engagements pris envers le vendeur aux termes des présentes conventions.

Il est ici spécialement précisé que cette substitution ne pourra s'exercer qu'en pleine propriété et pour la totalité des biens et droits immobiliers objet des présentes, et qu'en tout état de cause, elle ne pourra aboutir à une cession d'usufruit temporaire.

TCS

CR J-R

Par ailleurs, l'acte de substitution devra comporter la reconnaissance de la part de l'acquéreur que la substitution n'opère pas novation et ce dernier fera son affaire personnelle, avec le tiers substitué, du remboursement des sommes versées aux termes des présentes sans pouvoir réclamer de restitution au vendeur.

Conformément aux dispositions de l'article 1216 du Code civil, le vendeur consent expressément à cette faculté de substitution.

Il est ici précisé que cette faculté de substitution ne pourra plus être exercée après la réalisation des conditions suspensives stipulées aux présentes.

En outre, le substitué ne pourra en aucun cas se prévaloir de la condition suspensive de l'obtention de prêt pouvant être définie aux présentes qui est personnelle à l'acquéreur et ne peut bénéficier qu'à ce dernier.

OBJET DU CONTRAT

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

Le vendeur vend, sous les conditions ci-après exprimées, à l'acquéreur, qui accepte, la pleine propriété des biens dont la désignation suit :

DESIGNATION

BEYREDE-JUMET-CAMOUS (Hautes-Pyrénées)

Une ancienne bergerie à usage de remise située à BEYREDE-JUMET-CAMOUS (65410), au village, en mauvais état, avec petite bande de terrain

Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	B	611	le village Beyrède	92 ca
Contenance totale				92 ca

Tel que ledit immeuble existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le corps de l'acte par le terme "l'immeuble".

Plan - L'immeuble n'a pas donné lieu à l'établissement d'un plan par un géomètre-expert, mais il figure **sous teinte bleue sur un plan cadastral ci-annexé.**

Il est toutefois précisé qu'un plan cadastral est un document administratif utilisé pour recenser et identifier les immeubles en vue de l'établissement des bases des impôts locaux. Sa finalité étant essentiellement fiscale, il n'a pas vocation à garantir un droit de propriété.

Usage - **L'acquéreur déclare destiner les biens acquis à usage d'habitation, et, en conséquence,** avoir connaissance des dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation offrant un délai de rétractation de dix jours à l'acquéreur non professionnel d'un immeuble à usage d'habitation.

TG
UR
J.R

Absence de meubles et objets mobiliers - Les parties déclarent qu'aucun meuble ou objet mobilier, ni aucun élément de cuisine, intégrée ou non, n'est vendu avec l'immeuble.

Quotité des droits concernés - L'immeuble est vendu par le vendeur en pleine propriété.

Proportions d'acquisition - Les acquéreurs déclarent faire cette acquisition à concurrence de MOITIE chacun.

Description - L'acquéreur déclare avoir visité les lieux à sa convenance et dispense le vendeur d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le vendeur s'oblige à justifier d'une origine de propriété trentenaire et régulière de l'immeuble sus-désigné.

PRIX DE LA VENTE EVENTUELLE

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **QUARANTE MILLE EUROS (40.000,00 €)**.

Frais d'acquisition en sus, s'élevant approximativement, non compris les frais de prêt, à la somme de **QUATRE MILLE QUATRE CENTS EUROS (4.400,00 €)**.

Ce prix sera payable comptant le jour de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

Moyen de paiement - En vertu des dispositions de l'article L.112-6.1 du Code monétaire et financier, le notaire est tenu d'exiger que le paiement du prix de vente soit réalisé **par virement bancaire** à l'exclusion de tout autre moyen de paiement.

REMUNERATION DU MANDATAIRE A LA CHARGE DU VENDEUR

Les parties reconnaissent :

1) Que les présentes ont été négociées par l'agence "ABAFIM", en vertu du mandat qui lui a été donné par le vendeur sous le numéro 24253.

2) Que la mission qui lui a été confiée par ce mandat se trouvera terminée par la signature de l'acte authentique de vente ;

3) Qu'en conformité de ce mandat, il lui est accordé à titre irréductible, la somme de **SIX MILLE EUROS (6.000,00 €)**, toutes taxes comprises, à titre de rémunération **due par le vendeur**.

Cette rémunération ne deviendra exigible qu'au jour de la signature de l'acte authentique de vente et sera prélevée sur les fonds versés par l'acquéreur.

Pour ce faire, les parties autorisent dès à présent tout tiers détenteur à effectuer ce versement par priorité à tous autres.

CONDITIONS DE LA VENTE

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, en outre, aux conditions suivantes, que l'acquéreur sera tenu d'exécuter :

TE

UR
J.P

Garantie d'éviction – Le vendeur ne sera tenu que du seul trouble d'éviction.

Propriété - jouissance - Conformément à l'article 1304-6 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, le transfert de propriété de l'immeuble aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique de vente ;

L'entrée en jouissance s'effectuera le même jour par la prise de possession réelle, le vendeur s'obligeant, pour cette date, à rendre l'immeuble libre de toute location et occupation.

Etat de l'immeuble - L'acquéreur prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit, notamment son bon ou mauvais état ou encore ses vices cachés.

De même il devra faire son affaire personnelle des différences de contenance, excéderaient-elles même un vingtième.

Vices cachés - Le vendeur ne sera pas tenu à la garantie des vices apparents ou cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments, à l'exception toutefois et le cas échéant, de ce qui est dit ci-dessus sous le titre "Environnement - Santé publique".

Toutefois, cette exonération de la garantie des vices cachés ne peut s'appliquer aux défauts de la chose vendue dont le vendeur a déjà connaissance.

Le vendeur déclare en outre ne pas avoir réalisé, sur l'immeuble vendu, de travaux nécessitant la souscription d'une assurance dommages-ouvrage, dans les dix dernières années.

A ce sujet, il est ici précisé que si des travaux entrant dans le cadre de la loi du 4 janvier 1978 avaient néanmoins été réalisés, le vendeur resterait responsable de ces derniers dans les conditions des articles 1792 et suivants du Code civil ci-après littéralement reproduits :

Article 1792 du Code civil - « *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.*

TÉ

LR

J.R

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. »

Information des parties sur les sanctions applicables – Les parties reconnaissent que le notaire leur a rappelé les sanctions frappant les constructions irrégulières, et notamment :

1°) Les sanctions pénales : conformément à l'article L.480-4 du Code de l'urbanisme, ci-après littéralement reproduit, les travaux ne respectant pas les obligations d'urbanisme sont un délit prescriptible dans un délai de six ans à compter de leur achèvement. En cas de condamnation, le tribunal peut condamner le propriétaire à la démolition ou à la mise en conformité, avec prescription trentenaire.

« Le fait d'exécuter des travaux mentionnés aux articles L.421-1 à L.421-5 en méconnaissance des obligations imposées par les titres Ier à VII du présent livre et les règlements pris pour leur application ou en méconnaissance des prescriptions imposées par un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou par la décision prise sur une déclaration préalable est puni d'une amende comprise entre 1 200 euros et un montant qui ne peut excéder, soit, dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6 000 euros par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable au sens de l'article L.430-2, soit, dans les autres cas, un montant de 300 000 euros. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé.

Les peines prévues à l'alinéa précédent peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux.

Ces peines sont également applicables :

1. En cas d'inexécution, dans les délais prescrits, de tous travaux d'aménagement ou de démolition imposés par les autorisations visées au premier alinéa ;

2. En cas d'inobservation, par les bénéficiaires d'autorisations accordées pour une durée limitée ou à titre précaire, des délais impartis pour le rétablissement des lieux dans leur état antérieur ou la réaffectation du sol à son ancien usage.

En cas de méconnaissance des obligations imposées par l'article L. 451-3, le tribunal ordonne en outre, en cas de perte ou de destruction de la plaque commémorative au cours des travaux, à la charge du maître d'ouvrage, la gravure et l'installation d'une nouvelle plaque apposée dans les conditions du deuxième alinéa dudit article.

Toute association ou fondation reconnue d'utilité publique telle que définie à l'article 2-4 du code de procédure pénale peut exercer les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne les faits constituant une infraction à l'article L. 451-3 et portant un préjudice direct ou indirect aux intérêts collectifs qu'elle a pour objet de défendre.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux infractions relatives à l'affichage des permis ou des déclarations préalables. »

TE

LR
J.R

2°) Les sanctions civiles : conformément aux dispositions de l'article 1240 du Code civil, toute personne peut agir en responsabilité contre le propriétaire de la construction, en apportant la preuve de la violation de la servitude d'urbanisme, afin d'obtenir la démolition ou la mise en conformité de la construction. Elle s'exerce dans les cinq ans à compter de l'achèvement de l'immeuble, s'il a été construit sans permis ou en méconnaissance d'un permis.

Si l'immeuble est édifié conformément à un permis de construire, seule l'action en démolition pourra être exercée contre le propriétaire dans les deux ans de la décision devenue définitive d'annulation du permis pour excès de pouvoir, par la juridiction administrative. L'action en responsabilité du constructeur, afin d'obtenir des dommages et intérêts, peut être engagée dans les deux ans après l'achèvement des travaux, si le permis a été annulé pour excès de pouvoirs et déclaré illégal par la juridiction administrative.

La commune ou un établissement public de coopération intercommunale peut intenter une action en démolition ou en mise en conformité d'une construction dans les dix ans de l'achèvement de celle-ci (article L.480-14 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi du 12 juillet 2010, dite Grenelle II).

Enfin le préfet peut agir en démolition, selon l'article L.600-6 du Code de l'urbanisme, dans les deux ans de la décision devenue définitive de la juridiction administrative, visant à annuler un permis de construire pour motif non susceptible de régularisation.

3°) Les sanctions fiscales : l'administration peut demander le paiement des taxes et redevances majorées des pénalités de retard, indépendamment du caractère licite ou non d'une construction. Sauf exception, le droit de reprise de l'administration s'exerce pendant 6 ans.

4°) Les sanctions administratives :

- impossibilité de raccordement : les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire ou déclaration préalable conformément aux dispositions des articles L.421-1 à L.421-4 ou L.510-1, ne peuvent être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu de ces dispositions.

- obligation de régulariser à l'occasion d'un nouveau permis : dès lors qu'un permis est demandé sur une construction existante irrégulière, le nouveau permis ne pourra être délivré que si la situation actuelle est régularisée, c'est-à-dire si la demande d'autorisation porte sur l'ensemble de la construction. Si cette régularisation n'est plus possible compte tenu des règles applicables au moment où elle est sollicitée, cela peut conduire à geler les droits à construire se trouvant sur le bien en les rendant en pratiques inutilisables, ou à rendre très difficile tout projet de réaménagement du bien en empêchant les travaux de modifications.

- impossibilité de se prévaloir du droit de reconstruction à l'identique en cas de sinistre (article L.111-15 du Code de l'urbanisme).

TE

CR
J.R

Nuisances - Sous réserve des dispositions d'ordre public, l'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur, de toutes nuisances d'environnement (risques de pollution, risques technologiques ou agricoles, etc.) pouvant affecter l'immeuble vendu.

Servitudes - L'acquéreur profitera des servitudes actives et supportera celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant ledit immeuble, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le vendeur.

A cet égard, Il résulte du titre de propriété de Monsieur TORNIL ce qui suit littéralement reporté : "le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes semble supporter une servitude de passage côté droit au profit de l'immeuble situé derrière et cadastré Section B n°612."

L'acquéreur reconnaît être informé de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle.

Impôts et autres charges - L'acquéreur paiera, à compter de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et charges de toute nature, assis ou à asseoir sur ledit immeuble ;

A ce sujet, il est ici précisé que le prorata de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères sera réglé par l'acquéreur au jour de la réitération des présentes, par acte authentique, à titre forfaitaire et définitif, au vu du dernier avis émis.

En outre, il est ici rappelé que la taxe d'habitation de l'année en cours incombe en totalité à l'occupant de l'immeuble au premier janvier.

Contrats d'abonnement - Assurances - Il continuera, à compter de la même date, tous contrats d'abonnement pour la distribution de l'eau, du gaz et de l'électricité.

A ce sujet, l'acquéreur 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.

Il fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation du contrat d'assurance-incendie souscrit par le vendeur et qui lui a été remis.

A ce sujet, il est rappelé qu'en vertu de l'article L.121-10 du Code des assurances, en cas d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de l'acquéreur, sauf la faculté pour ce dernier de résilier le contrat d'assurance.

L'acquéreur donne mandat au vendeur, qui accepte, de résilier le contrat d'assurance-incendie à compter du jour de la signature de l'acte authentique.

Frais - Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge de l'acquéreur.

L'acquéreur verse ce jour, à titre de provision sur frais, la somme de **QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (450,00 €)**.

Il autorise d'ores et déjà le notaire rédacteur des présentes à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes, sans même attendre la réalisation de la condition suspensive

TLS

LR
J.R

d'obtention par lui de son financement.

Cette somme viendra en compte sur les frais, en cas de réitération des présentes par acte authentique.

En cas de non réitération des présentes par fait, négligence ou défaillance de l'acquéreur, et ce, quel que soit le motif, ladite somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire susnommé en rémunération de la rédaction des présentes ainsi que des débours qui ont pu être engagés au titre des demandes de pièces.

Cependant, dans l'hypothèse où l'acquéreur exercerait son droit de rétractation, ladite somme lui serait intégralement restituée.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Dossier de diagnostic technique - Conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation (C.C.H.), un dossier de diagnostic technique de l'immeuble établi le 5 octobre 2021 par le cabinet BARRAQUE DIAGNOSTICS, contrôleur technique agréé au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation ou technicien de la construction qualifié, comprenant l'ensemble des diagnostics prévus par ledit texte, est demeuré ci-annexé.

Ce dossier comprend :

- le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la santé publique ;
- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L.1334-13 du Code de la santé publique ;
- l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L.133-6 du C.C.H. ;
- dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;

En application des dispositions de l'article R.271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis au vendeur l'attestation sur l'honneur certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L.271-6 du Code susvisé, dont une copie demeurera également ci-annexée.

A ce sujet, il est ici précisé que l'intégralité des diagnostics requis sont demeurés ci-annexés après avoir été spécialement visés par l'acquéreur.

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas équipé d'un système de chauffage, ni d'une installation électrique ni d'une installation au gaz.

Information générale sur la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique - En vue d'informer parfaitement les parties sur les dispositions des articles L.271-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, est ici rappelée la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique. Toutefois, chacun de ces documents ne doit figurer dans ledit

TÉ

CR

J.R

dossier que si la réglementation propre audit document le nécessite.

Documents constituant le dossier de diagnostic technique	Durée de validité
Constat de risque d'exposition au plomb	Illimitée ou 1 an si constat positif
Etat amiante	Illimitée (diagnostic négatif)
Etat du bâtiment relatif à la présence de termites	6 mois
Etat de l'installation intérieure de gaz	3 ans
Etat des risques et pollutions	6 mois
Diagnostic de performance énergétique (D.P.E)	10 ans
Etat de l'installation intérieure d' électricité	3 ans
Etat de l'installation d' assainissement non collectif	3 ans
Information sur la présence d'un risque de mérule	indéterminée
Information sur les zones de bruit (1er juin 2020)	indéterminée

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Assainissement - Eaux usées - Concernant l'évacuation des eaux usées, le vendeur que l'immeuble vendu n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif et qu'il n'est pas desservi par une installation individuelle d'assainissement de quelque type que ce soit.

L'acquéreur reconnaît expressément et irrévocablement avoir reçu toutes les informations concernant la législation relative à l'assainissement telle qu'elle figure notamment à l'article L.1331-1-1 du code précité et déclare vouloir faire son affaire personnelle des frais et responsabilités liés à l'absence d'assainissement collectif ou individuel, sans aucun recours contre le vendeur, celui-ci n'étant tenu, à cet égard, à aucune garantie.

Nouveaux diagnostics, états ou constats - Si, avant la régularisation de la vente par acte authentique, de nouvelles législations protectrices de l'acquéreur telles que, notamment, la prévention de la légionellose venaient à entrer en application, le propriétaire s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'acquéreur les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

Installations classées - Article L.514-20 du Code de l'environnement - Le propriétaire déclare qu'en application des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement, et à sa connaissance, l'immeuble n'a fait l'objet d'aucune exploitation classée soumise à autorisation ou enregistrement.

A ce sujet et à titre d'information complémentaire, est ici littéralement reproduit l'article L.514-20 du Code de l'environnement :

"Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

TB

CR
J.R

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

Le propriétaire, qui reconnaît avoir été informé par le notaire des dispositions exposées ci-dessus, déclare que le terrain objet des présentes n'a jamais supporté une telle exploitation soumise à déclaration ou autorisation préfectorale. Il ajoute en outre n'avoir pas eu connaissance de traces de pollution dans le sous-sol du bien objet des présentes.

Le propriétaire déclare, en outre, qu'à sa connaissance :

- l'activité éventuellement exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L.514-20 susvisé ;

- **le terrain n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée ;**

- **il n'a jamais été déposé, enfoui, ni utilisé sur le terrain des déchets ou substances quelconques pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement (tels que l'amiante, polychlorobiphényles par exemple) ;**

- il n'a lui-même jamais exercé dans les lieux d'activités pouvant entraîner des dangers de cette nature ou de nature radioactive.

Information complémentaire relative à la pollution des sols - Le notaire a également informé les parties des dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement ci-après littéralement reproduit :

"Sans préjudice de l'article L.514-20 et de l'article L.125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L.125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L.125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article."

Sont annexées aux présentes les bases de données, émanant des sites GEORISQUES, BASIAS et BASOL.

FL

LR

J.R

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes conventions sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

1°) DANS L'INTERET DE L'ACQUEREUR :

- Que les dispositions d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique résultant soit d'un certificat d'urbanisme soit d'une note d'urbanisme, soit encore d'un certificat d'alignement ou de tout autre document d'urbanisme ne portent pas atteinte à l'intégrité de l'immeuble vendu, n'en déprécient pas la valeur, ne mettent pas en cause à plus ou moins long terme, même partiellement, le droit de propriété et de jouissance de l'acquéreur ou ne le rendent pas impropre à la destination que l'acquéreur envisage de donner à l'immeuble, à savoir : **maison à usage d'habitation.**

- Que les droits de préemption dont l'immeuble peut faire l'objet, ne soient pas exercés par leurs titulaires respectifs.

En cas d'exercice du droit de préemption sur tout ou partie dudit immeuble, la présente convention sera considérée comme caduque, sans indemnité de part ni d'autre.

Il est convenu entre les parties que la saisie, par un titulaire de droit de préemption, d'une juridiction aux fins de modification des conditions de la vente sera considérée comme entraînant la non-réalisation de la condition suspensive, au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption ;

Dans le seul but d'établir la déclaration d'intention d'aliéner, le vendeur déclare que le bien vendu comporte 2 niveaux, et qu'il est construit sur une surface au sol d'environ 40 m².

- Qu'il soit délivré au nom de l'acquéreur un **permis de construire** autorisant spécialement la réalisation de l'opération suivante, savoir :

Changement de destination pour un usage d'habitation de la construction existante.

A cet effet, la présente condition suspensive vaut autorisation immédiate pour l'acquéreur :

- de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables ;

- de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses, afin de vérifier que les aménagements ne nécessiteront pas, au regard du projet de l'acquéreur tel qu'il est défini ci-dessus, un investissement dépassant le coût normal de tels travaux. A défaut, les présentes seront nulles et non avenues sans indemnité de part ni d'autre. Etant observé qu'en cas de non réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, l'acquéreur devra supprimer à ses frais toutes les traces d'études de sol effectuées.

La présente convention est consentie sous la condition que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages ci-dessus indiqués, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc.), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes

TE

CR

J.R

et de l'utilisation envisagées.

En conséquence, l'acquéreur s'oblige à déposer une demande de permis de construire conforme aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et à en justifier au vendeur par la production d'une copie du récépissé de dépôt délivré par l'autorité compétente **dans le délai de DEUX mois à compter de la signature définitive des présentes.**

La condition suspensive sera considérée comme réalisée par la délivrance de l'arrêté valant permis de construire ou d'un certificat attestant de son acquisition ainsi que par la purge du délai de recours des tiers et du délai de retrait administratif **au plus tard dans les SEPT mois à compter de la signature des présentes.**

L'acquéreur devra informer le vendeur ou son notaire par lettre recommandée avec avis de réception avant l'expiration du délai ci-dessus fixé.

En cas de recours d'un tiers contre le permis de construire ou de retrait administratif, l'acquéreur s'oblige à en tenir informé le vendeur par la production de toute pièce justificative, et la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes seront nulles et non avenues sauf si l'acquéreur décidait de renoncer au bénéfice de ladite convention, faisant alors son affaire personnelle de la situation sans recours contre quiconque.

A défaut du respect par l'acquéreur de ces obligations d'information envers le vendeur, la condition sera réputée réalisée pour l'application de la clause pénale ci-après, le vendeur se trouvera délié de tout engagement et les présentes seront nulles et non avenues sans aucune indemnité de part et d'autre.

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions de l'article L.152-6 du Code de l'urbanisme et L.111-4-1 du Code de la construction et de l'habitation qui autorisent, dans des zones urbaines déterminées et pour des opérations de construction spécifiques destinées principalement à l'habitation, la délivrance d'un permis de construire dérogatoire aux règles d'urbanisme se rapportant à la densité, au gabarit ou aux aires de stationnement et/ou dérogatoires à certaines règles générales de construction lorsqu'il existe un projet de surélévation de l'immeuble. Le cas échéant, le délai ci-dessus fixé pour la réalisation de la présente condition suspensive tient compte du caractère dérogatoire de la demande de permis de construire envisagée par l'acquéreur, ce type de demande majorant le délai d'instruction par les autorités compétentes d'un mois pour une dérogation aux seules règles de l'urbanisme et de deux mois pour une dérogation aux règles de la construction.

Les parties reconnaissent également être informées que toute demande de permis de construire peut se voir opposer un refus dès lors que la construction existante n'est pas conforme aux dispositions d'urbanisme applicables au bien vendu.

- Que les titres de propriété antérieurs ne révèlent aucune servitude susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance de l'acquéreur.

- Que le vendeur justifie d'une origine de propriété trentenaire et régulière.

- Que les états délivrés en vue de la réalisation de la vente ne révèlent pas d'obstacle à celle-ci ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital et intérêts et accessoires, ne pourrait être remboursé à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient de procéder à la

TB

LR

JR

purge.

Ces conditions suspensives sont stipulées dans l'intérêt exclusif de l'acquéreur. En conséquence, en cas de non-réalisation d'une seule d'entre elles, au jour fixé pour la réalisation de l'acte authentique de vente, il aura seul qualité pour s'en prévaloir et, s'il le désire, se trouver délié de tout engagement. Dans cette hypothèse, la présente convention sera considérée comme nulle et non avenue, sans indemnité de part ni d'autre, et la somme versée lui sera restituée purement et simplement.

2°) DANS L'INTERET DU VENDEUR :

Qu'il soit versé par l'ACQUEREUR ou pour son compte, entre les mains du notaire désigné pour recevoir l'acte authentique, une somme égale au montant du prix et des frais (sous déduction des fonds versés à titre de dépôt de garantie et éventuellement des fonds empruntés pour lesquels l'ACQUEREUR aura justifié d'une offre acceptée par lui).

Ce versement sera fait par l'ACQUEREUR à titre de sûreté, en garantie de son engagement d'acquérir. Il devra être effectué au plus tard le jour de la date prévue ci-dessous pour la signature de l'acte authentique.

Le notaire qui recevra ce versement en deviendra automatiquement séquestre dans les termes des articles 1956 et suivants du Code civil.

La condition sera censée défaillie à défaut de la production par l'ACQUEREUR du justificatif de ce versement, sans préjudice de l'application de l'article 1178 du Code civil.

Cette condition suspensive est une condition essentielle et déterminante du consentement du VENDEUR qui n'aurait pas contracté en l'absence de celle-ci.

L'ACQUEREUR déclare avoir été parfaitement informé de la rigueur des conséquences en cas de non réalisation de cette condition.

Les parties rappellent que cette condition suspensive doit être appliquée strictement et ne pourra en aucune façon faire l'objet d'une prorogation ou d'une renonciation tacite, toute prorogation ou renonciation ne pouvant être qu'expresse et écrite.

L'attention de l'ACQUEREUR est particulièrement attirée sur les points suivants :

1 - l'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier applicables au 1er janvier 2013 ;

2 - il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaitement été informé de ces obligations par le notaire rédacteur des présentes.

3°- Protection de l'emprunteur immobilier :

Le mandataire de l'acquéreur déclare que son mandant paiera en totalité le prix de la vente, de ses deniers personnels et sans l'aide d'un prêt.

TÉ
CR
J.R

Il rappelle que son mandant l'a chargé expressément de faire cette déclaration et a apposé la mention manuscrite prescrite par l'article L.313-42 du Code de la consommation dans la procuration susénoncée qui est demeurée ci-annexée ; il a reconnu dans cette mention avoir été informé que si, contrairement à ses déclarations, il recourt à un prêt, il ne pourra pas se prévaloir des dispositions prévues aux articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation.

Par suite, le présent acte n'est pas soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt prévue à l'article L.313-41 du Code de la consommation.

MODELE DE MENTION MANUSCRITE DE L'ACQUEREUR OU DE CHACUN DES ACQUEREURS

"Je soussigné, Monsieur Jérôme ROUX susnommé, déclare ne pas vouloir financer la présente acquisition au moyen d'un ou plusieurs prêts. Je reconnais que pour le cas où j'aurais, malgré tout, recours à un prêt pour le paiement de tout ou partie du prix de vente, je ne pourrais pas me prévaloir du bénéfice des dispositions protectrices de l'emprunteur immobilier résultant des articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation."

"Je soussigné, Monsieur Jérôme Roux susnommé, déclare ne pas vouloir financer la présente acquisition au moyen d'un ou plusieurs prêts. Je reconnais que pour le cas où j'aurais, malgré tout, recours à un prêt pour le paiement de tout ou partie du prix de vente, je ne pourrais pas me prévaloir du bénéfice des dispositions protectrices de l'emprunteur immobilier résultant des articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation."



"Je soussignée, Madame Lucie ROUX susnommée, déclare ne pas vouloir financer la présente acquisition au moyen d'un ou plusieurs prêts. Je reconnais que pour le cas où j'aurais, malgré tout, recours à un prêt pour le paiement de tout ou partie du prix de vente, je ne pourrais pas me prévaloir du bénéfice des dispositions protectrices de l'emprunteur immobilier résultant des articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation."

"Je soussignée, Madame Lucie Roux susnommée, déclare ne pas vouloir financer la présente acquisition au moyen d'un ou plusieurs prêts. Je reconnais que pour le cas où j'aurais, malgré tout, recours à un prêt pour le paiement de tout ou partie du prix de vente, je ne pourrais pas me prévaloir du bénéfice des dispositions protectrices de l'emprunteur immobilier résultant des articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation"

J.R LR

DEPOT DE GARANTIE

A l'appui de son engagement, l'acquéreur s'engage à procéder au virement, dans un délai de QUINZE (15) jours à compter de la signature des présentes, en la comptabilité du notaire sus-désigné, d'une somme non productrice d'intérêts de **DEUX MILLE EUROS (2.000,00 €)** à titre d'acompte sur le prix.

Cette somme sera versée en la comptabilité de l'office notarial de FLEURANCE que les parties choisissent, d'un commun accord, comme dépositaire de cette somme.

Ce tiers convenu, aura pour mission de remettre la somme versée au vendeur ou à l'acquéreur dans les conditions ci-dessous visées.

A défaut de versement de ladite somme dans les délais ci-dessus fixés, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues, sans qu'il soit besoin d'aucune formalité.

CLAUSE PENALE

Au cas où l'une quelconque des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie à titre de pénalité conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil (anciens articles 1152 et 1226), une somme de **QUATRE MILLE EUROS (4.000,00 €)**.

En outre, et pour le cas où les honoraires dus à l'agence immobilière ayant négocié cette transaction resteraient à la charge de la partie non défaillante aux termes du mandat visé ci-après, les parties conviennent que le montant de la clause pénale ci-dessus déterminé serait alors automatiquement augmenté du montant TTC de cette commission, soit une somme totale due au titre de la clause pénale de **DIX MILLE EUROS (10.000,00 €)**.

Le tout, sans que cette stipulation puisse nuire en aucune façon au droit de la partie non défaillante de poursuivre judiciairement la réalisation de la cession et de réclamer tous autres dommages-intérêts auxquels elle pourrait prétendre.

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU COMPROMIS

Si pendant la durée de validité du présent compromis, un sinistre affectait l'immeuble en faisant l'objet, notamment par incendie, dégât des eaux ou acte de vandalisme, et le rendant impropre à sa destination, l'acquéreur aura la possibilité de renoncer purement et simplement au bénéfice du présent compromis. Dans ce cas, il se verra immédiatement remboursé de toute somme versée par lui, le cas échéant, à titre d'acompte ou d'arrhes.

TE

J.R

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

MANDAT

Les parties mandatent expressément le ou lesdits notaires susnommés à l'effet de prêter leurs concours à la vente au sens de l'article L.271-2 du Code de la construction et de l'habitation. En conséquence, mandat leur est donné à l'effet :

De procéder à la notification des présentes conformément aux dispositions prévues à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

De requérir l'ensemble des pièces et documents, et procéder à toutes notifications utiles et nécessaires à la réalisation de l'acte de vente, notamment aux titulaires de tout droit de préemption.

FACULTE DE RETRACTATION

Les dispositions de l'article L.271-1 alinéas 1 et 2 du Code de la construction et de l'habitation instituant une faculté de rétractation au profit de l'acquéreur sont ci-après littéralement rapportées :

"Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes".

Par ailleurs, conformément à l'article D.271-6 du même code, sont ci-après littéralement rapportées les dispositions de l'article L.271-2 du Code de la construction et de l'habitation :

"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.

FB

CR

J.R

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'acquéreur 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."

L'acquéreur déclare avoir été informé que la faculté de rétractation dont il dispose pourra être exercée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire expéditeur de la notification, ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.

En cas de rétractation dans le délai précité, le présent contrat sera caduc et ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle. Cette rétractation aura un caractère définitif, quand bien même le délai de dix jours ne serait pas expiré, lorsqu'elle sera exercée.

En cas de pluralité d'acquéreurs, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement la caducité des présentes.

En outre, il est ici précisé qu'en application des dispositions de l'article L.271-2 du Code de la construction et de l'habitation, l'acquéreur ne peut effectuer aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit, avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires.

Cependant, le présent contrat étant conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, l'acquéreur pourra effectuer un versement entre les mains du notaire chargé de la régularisation des présentes par acte authentique. Si l'acquéreur décidait d'exercer sa faculté de rétractation, les fonds versés lui seraient restitués dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

L'acquéreur déclare :

- avoir parfaite connaissance de ces dispositions,
- être spécialement informé qu'une copie des présentes lui sera notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise par les soins du notaire susnommé,
- et que le délai de dix jours ne commencera à courir qu'à compter du lendemain de la première présentation de cette notification.

Cette faculté de rétractation doit être exercée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.

LR
J.R

L'acquéreur déclare en outre avoir parfaite connaissance qu'une fois exercée cette faculté de rétractation, elle sera considérée comme définitive, quand bien même le délai de dix jours ne serait pas expiré.

Les notifications par lettre recommandée avec accusé de réception pourront être réceptionnées et signées indifféremment par l'un ou l'autre des époux acquéreurs, qui se donnent respectivement pouvoir à cet effet.

SOLIDARITE EN CAS DE DECES

En cas de décès du vendeur avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, le présent compromis ne sera pas caduc et ses ayants droit, fussent-ils incapables, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Il en sera de même en cas de disparition dudit vendeur s'agissant d'une personne morale.

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

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

REALISATION

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Philippe MERCADIER, notaire à FLEURANCE, rédacteur des présentes, avec la participation de Maître François SAINT-MEZARD, notaire à CANCON, choisis d'un commun accord entre les parties, dans le délai maximum d'un mois à compter de la réalisation de la dernière des conditions suspensives, sous réserve de l'obtention de tous les documents nécessaires à la rédaction de l'acte.

La signature dudit acte devra intervenir au plus tard dans les SEPT mois à compter de la signature définitive des présentes.

Au cas où le notaire ne serait pas en possession de toutes les pièces administratives nécessaires à la rédaction de l'acte authentique de vente, ce délai sera prorogé de huit jours après l'obtention de la dernière desdites pièces.

INFORMATION SUR LA PLUS-VALUE DES PARTICULIERS

Le vendeur reconnaît avoir connaissance des dispositions légales relatives aux plus-values immobilières des particuliers, et notamment :

- Que la plus-value éventuelle sera déclarée et liquidée simultanément à la signature de l'acte définitif de vente.
- Que la déclaration de plus-value sera déposée à l'appui de la réquisition de publier l'acte de vente définitif au service de la publicité foncière dont dépend l'immeuble.
- Qu'à cette déclaration sera jointe la somme représentant le montant de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value que le notaire prélèvera sur la partie disponible du prix de vente.

FB

CR
J.R

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

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

A cet égard, le vendeur s'oblige à fournir au notaire chargé de la régularisation de l'acte authentique de vente et au plus tard le jour de la régularisation de l'acte de vente par acte authentique tous les éléments nécessaires à l'établissement et à la liquidation de la plus-value éventuelle.

OBLIGATIONS DU VENDEUR

Le vendeur oblige, par les présentes, solidairement et indivisiblement entre eux, ses héritiers et ayants cause, fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

Il s'interdit, à compter d'aujourd'hui, tout acte susceptible de porter atteinte au droit de propriété et aux conditions de jouissance promises à l'acquéreur, et s'engage par ailleurs à conserver l'immeuble dans son état actuel.

Il déclare jouir de toute sa capacité civile et avoir la libre disposition de l'immeuble.

Il s'oblige à fournir au notaire chargé de dresser l'acte de vente tous les documents qui lui seront demandés concernant son état civil, sa capacité et ledit immeuble, notamment les titres de propriété, les copies exécutoires ou les originaux des titres locatifs ou d'occupation, et pour les immeubles bâtis, les polices d'assurances contre l'incendie et autres dommages.

Il s'engage à rapporter les mainlevées et certificats de radiation de toutes les inscriptions qui seraient révélées par l'état à requérir sur la publication de la vente au service de la publicité foncière ou du Livre Foncier.

Spécialement entre la date de ce jour et la date de l'entrée en jouissance de l'acquéreur, le vendeur s'engage à maintenir l'immeuble et ses abords dans leur état actuel, à les entretenir raisonnablement, à faire réparer les dégâts éventuels survenus depuis la visite de l'immeuble et à conserver en parfait état de fonctionnement les différents éléments d'équipements, tels que chaudière, chauffe-eau, évier de cuisine, VMC...

Par ailleurs, le vendeur s'engage à laisser dans l'immeuble vendu, sans en changer la consistance, l'ensemble des biens ayant la nature d'immeuble par destination et notamment, sans que cette liste ne soit limitative et sous la réserve que ces biens existent :

- les portails, persiennes et volets, ainsi que leur motorisation,
- les portes et les poignées de porte,
- les éléments de placards (portes, planches, tiroirs, barres de penderie...)
- les moquettes, dessus de radiateurs et supports de tringles à rideaux scellés dans le mur,

TLS

LR
JiR

- l'équipement sanitaire, l'équipement de chauffage et les convecteurs électriques,
- les abattants de WC,
- l'adoucisseur d'eau,
- les inserts de cheminées et les plaques scellées,
- les antennes de télévision,
- les plantes, fleurs, arbres, arbustes et rosiers, s'il existe un jardin privatif.

Enfin, le vendeur devra laisser les fils électriques suffisamment longs et équipés de leurs douilles, laisser les lieux propres et vides de tous encombrants et relever les différents compteurs lors de la prise de possession.

Au surplus, le vendeur s'engage à laisser visiter le bien par l'acquéreur le matin même du jour prévu pour la signature de l'acte authentique de vente.

DECLARATIONS COMPLEMENTAIRES

Le vendeur déclare :

Qu'il n'a souscrit aucun contrat d'affichage ou de publicité sur l'immeuble vendu.

Qu'il n'a bénéficié d'aucune subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat pour ledit immeuble.

Qu'aucun arrêté de mise en sécurité, de traitement de l'insalubrité, de péril ou péril imminent ne lui a été notifié à ce jour.

Qu'il n'a reçu, à ce jour, aucune notification d'arrêté d'alignement, d'expropriation totale ou partielle de l'immeuble.

Qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée dans le tréfonds de l'immeuble vendu.

Qu'il n'a pas consenti de sureté réelle sur le bien objet des présentes (hypothèques)

DOMICILE

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

TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE

A titre d'information préalable sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles : *"Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen."*

Les parties déclarent en conséquence accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion du contrat, en ce compris, le cas échéant, le consentement à la comparution par visioconférence, leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail) aux adresses suivantes :

Monsieur Eric TORNIL : tornil.eric@wanadoo.fr

Chaque partie affirme que cette adresse mail lui est personnelle, qu'elle en gère l'accès et l'utilisation et assure la confidentialité de ses identifiants d'accès.

TE

CR

J.R.

En conséquence, elle sera tenue pour auteur et seule responsable de toute action provenant de cette adresse mail et de ses suites, sauf notification préalable de toute perte, usage abusif ou dysfonctionnement de ladite adresse.

DISJONCTION DES PIECES JOINTES

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

DECLARATION SUR L'ABSENCE DE PACTE DE PREFERENCE

A titre d'information complémentaire, sont ici littéralement rappelées les dispositions de l'article 1123 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

« Le pacte de préférence est le contrat par lequel une partie s'engage à proposer prioritairement à son bénéficiaire de traiter avec lui pour le cas où elle déciderait de contracter.

Lorsqu'un contrat est conclu avec un tiers en violation d'un pacte de préférence, le bénéficiaire peut obtenir la réparation du préjudice subi. Lorsque le tiers connaissait l'existence du pacte et l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir, ce dernier peut également agir en nullité ou demander au juge de le substituer au tiers dans le contrat conclu.

Le tiers peut demander par écrit au bénéficiaire de confirmer dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir.

L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec le tiers ou la nullité du contrat. »

A ce sujet, le vendeur ou le cédant déclare ne pas avoir consenti un tel pacte de préférence au bénéfice d'un tiers, antérieurement aux présentes, et pouvant faire obstacle à la présente opération.

DECLARATION SUR L'ABSENCE D'UNE PROMESSE DE VENTE CONSENTIE AU PROFIT D'UN TIERS

Les parties déclarent être parfaitement informées qu'aux termes de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ci-dessous reproduit, le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul.

A ce sujet, le vendeur ou le cédant déclare expressément ne pas avoir consenti de promesse de vente au profit d'un tiers au présent contrat.

Reproduction de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil :

"Le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul."

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux

JL
CR
J.R

termes duquel :

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

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

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

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

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

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

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les parties, par dérogation avec les dispositions de l'article 1195 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, conviennent qu'en cas de changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rendant son exécution excessivement onéreuse pour l'une d'elles, et à défaut d'avoir accepté d'en supporter le risque, celle-ci ne pourra pas demander une renégociation du contrat à son cocontractant.

Toutefois, cette dérogation ne fera pas obstacle à l'application éventuelle des dispositions de l'article 1218 du Code civil aux termes duquel il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur. Dans cette hypothèse, si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat, si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1 du même code.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le Livre Foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale

J.R CR

(Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservés 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

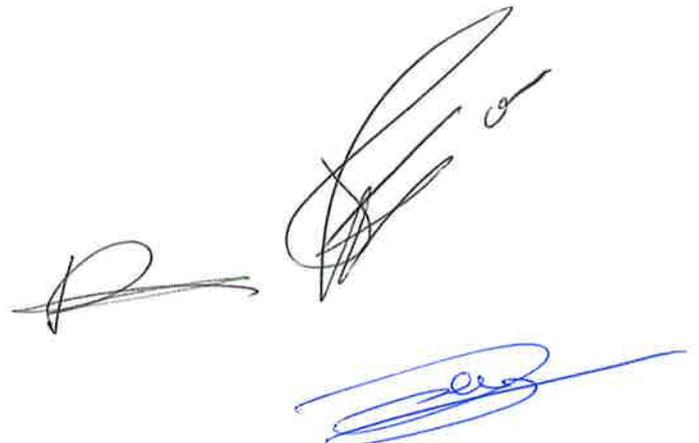
L'Office notarial a désigné un délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les parties estiment, après avoir contacté l'office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent engagement exprime l'intégralité du prix convenu, et reconnaissent être informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

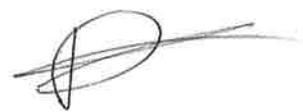
Pour le vendeur fait à FLEURANCE,
Le 22 décembre 2021
Pour l'acquéreur fait à CANCON
Le 15 décembre 2021

The block contains three handwritten signatures. The top signature is in black ink and is highly stylized. Below it is another signature in black ink, also stylized. At the bottom right, there is a signature in blue ink, which is more legible and appears to be a name.

Sur VINGT-CINQ pages

En un seul exemplaire, qui, du consentement des parties, restera en la garde et la possession du notaire rédacteur des présentes, conformément au premier alinéa de l'article 1375 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016.

Les parties approuvent : - Renvois : - Mots rayés nuls : - Chiffres rayés nuls : - Lignes entières rayées nulles : - Barres tirées dans les blancs :	Paraphes J.R LR TE
---	-----------------------------

Paraphes	Nom et qualité	Signatures
TE	Monsieur Eric TORNIL	
J.R	Monsieur Jérôme ROUX	
LR	Madame Lucie VILBOUX	