

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 Didier Jean Paul SAINTE MARIE, Retraité, demeurant à HASPARREN (Pyrénées-Atlantiques) Salvadorenia - Quartier Pena, divorcé, non remarié, de Madame Yvonne Elisabeth TARILLON suivant jugement du Tribunal de grande instance de SARREGUEMINES (Moselle) en date du 3 novembre 1992.

Né à PUNTOUS (Hautes-Pyrénées) le 9 novembre 1954.

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.

Monsieur Pierre Joseph Bernard SAINTE MARIE, Retraité, demeurant à PUNTOUS (Hautes-Pyrénées) 9 Chemin du moulin, célibataire.

Né à PUNTOUS (Hautes-Pyrénées) le 6 mars 1948.

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.

ACQUEREUR

Madame Aurélie Henriette RUIZ-CALVA, conducteur d'autocar, demeurant à MIOS (Gironde) 13 A avenue des Ecoles, célibataire.

Née à ARES (Gironde) le 31 juillet 1989.

De nationalité française.

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

ARC PM DSM

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

PRESENCE – REPRESENTATION

Monsieur Didier SAINTE MARIE est ici présente
Monsieur Pierre SAINTE MARIE est ici présent.
Madame Aurélie RUIZ-CALVA 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 PUNTOUS (Hautes-Pyrénées) 11 chemin du Moulin .

Une ancienne ferme à restaurer comprenant un premier étage sur rez-de-chaussée composée, un séjour, salle à manger, un chambre, salle de bains, cuisine et arrière cuisine, WC, au premier étage 5 chambres , salle d'eau avec dépendances attenantes et non attenantes. Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
D	401	Moustardes	Pré sol		07	11
D	403	Moustardes	Sol		12	40
D	405	Moustardes	Pré		39	66
D	407	Moustardes	Jardin		08	23
D	409	Moustardes	Terre		02	02
Contenance totale					69	42

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 et tel qu'il figure sur le plan demeuré ci-annexé.

EFFET RELATIF

Suivant acte de PARTAGE reçu par Me Laurent TRILHA notaire à MASSEUBE LE 22 SEPTEMBRE 2008 dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de TARBES 1 ER B le 6 NOVEMBRE 2008 vol 2008 p N°5768.

APC PMY DSM

CONSTITUTION D'UNE CANALISATION D'EAU POTABLE

Le vendeur s'engage à constituer une servitude de canalisation souterrain d'alimentation d'eau potable ainsi qu'il résulte d'un plan ci-joint.

Gilbert SAINTE MARIE interviendra pour constituer la servitude sur la parcelle N°03 de la section A

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 QUOTITE DES DROITS VENDUS

LE BIEN objet des présentes (50% POUR CHACUN)

- appartient à :

Monsieur Didier SAINTE MARIE à concurrence de nue propriétaire

- appartient à :

Monsieur Pierre SAINTE MARIE à concurrence de usufruitier .

NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

LE BIEN objet des présentes est acquis par Madame Aurélie RUIZ-CALVA à concurrence de la totalité en pleine propriété.

PRIX - PAIEMENT DU PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de CENT QUINZE MILLE EUROS (115.000,00 €).

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.

COUT GLOBAL DE L'OPERATION

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

Rappel du prix..... CENT QUINZE MILLE EUROS (115.000,00 €)

Auquel il y a lieu d'ajouter :

- Les frais de l'acte de vente d'environ..... 9.900,00 €

Total égal à 124.900,00 €

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.

DSM
PBM
ARC

PLAN DE FINANCEMENT

FISCALITE

REGIME FISCAL

Pour la perception des droits :

LE VENDEUR déclare :

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

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

L'ACQUEREUR déclare ne prendre aucun engagement particulier.

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

INFORMATION DU VENDEUR SUR LA TAXATION DES PLUS-VALUES

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

CONDITIONS SUSPENSIVES

CONDITION SUSPENSIVE LIEE A L'OBTENTION D'UN CREDIT

Cet avant-contrat est soumis à la condition suspensive stipulée au seul profit de L'ACQUEREUR, qui pourra seul y renoncer, de l'obtention par ce dernier d'un ou plusieurs prêts bancaires qu'il envisage de contracter auprès de tout établissement prêteur de son choix sous les conditions énoncées ci-dessous :

Montant du prêt : CENT TREIZE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-CINQ EUROS (113.485,00 €)

Durée du prêt : 25 ans

Taux d'intérêt annuel maximum hors assurance : 1,6%

Obligations de l'acquéreur

L'ACQUEREUR s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention de son financement dans les meilleurs délais, et notamment à déposer le dossier d'emprunt au plus tard le 03 juin 2021

Toutefois LE VENDEUR ne pourra pas se prévaloir du non-respect de cette obligation pour invoquer la caducité des présentes.

L'ACQUEREUR déclare sous son entière responsabilité :

- que rien dans sa situation juridique et dans sa capacité bancaire ne s'oppose aux demandes de prêts qu'il se propose de solliciter,
- que le montant de ses emprunts ainsi que ses ressources mensuelles lui permettent d'obtenir le financement qu'il entend solliciter.

JSM PAM ARL

REALISATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE

Pour l'application de cette condition, ce ou ces prêts seront considérés comme obtenus lorsqu'une ou plusieurs offres de prêts, accompagnées de l'agrément à l'assurance décès-invalidité-incapacité, auront été émises.

L'ACQUEREUR devra en justifier au VENDEUR à première demande de celui-ci. En outre, il s'oblige à adresser au notaire copie de l'offre de prêt dans les huit jours de l'obtention de celle-ci.

L'obtention du ou des prêts devra, pour réaliser la condition suspensive des dispositions de l'article L.313-41 du Code de la consommation, intervenir au plus tard le 10 juillet 2021..

Faute par L'ACQUEREUR d'avoir informé LE VENDEUR ou le notaire dans ce délai, les présentes seront considérées comme caduques, une semaine après la réception par L'ACQUEREUR d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée par LE VENDEUR d'avoir à justifier de l'obtention du ou des prêts.

L'ACQUEREUR ne sera redevable d'aucune indemnité s'il justifie que le ou les prêts lui ont été refusés dès lors qu'il a respecté les conditions convenues. Toute somme qui aurait pu être versée par lui à titre du dépôt de garantie devra lui être restituée après justification au notaire rédacteur du refus de financement.

AUTRES CONDITIONS SUSPENSIVES**Urbanisme**

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

DROITS DE PREEMPTION OU DE PREFERENCE

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 REELS - HYPOTHEQUES

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.

SORT DE L'AVANT-CONTRAT**EN CAS DE NON-REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES**

En cas de non-réalisation 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.

Cette renonciation ne pourra entraîner une prorogation du délai dans lequel devra être réalisé l'acte authentique de vente.

DSM

PBM

PAC

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.

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.

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

DSM
PBM ARC

l'exception de celle pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, des titres de propriété, de l'urbanisme et qu'il n'en a créée aucune.

Le vendeur précise qu'il existe une canalisation souterraine d'eau potable dont une convention de servitude sera établie dans l'acte authentique de vente à venir.

Et de celles littéralement relatées ci-après créées dans un acte de donation du 26 novembre 2020 ci-dessus relaté :

CREATION DE SERVITUDES

SERVITUDE DE DEBORD DE TOIT ET DE DEVERSEMENT DES EAUX PLUVIALES PAR L'EGOUT DES TOITS

Comme condition essentielle des présentes Messieurs Pierre et Didier SAINTE MARIE, propriétaire du fonds dominant, désirent avoir un droit de débord de toit et de déversement des eaux pluviales par l'égout des toits et d'évacuation et infiltration pluviales sur le bien ci-après désigné.

En conséquence, Monsieur Gilbert SAINTE MARIE, propriétaire du fonds servant, constitue, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de déversement des eaux pluviales par l'égout des toits sur le bien suivant :

DESIGNATION DU FONDS SERVANT

Sur la commune de PUNTOUS (Hautes-Pyrénées).

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
D	400	Moustardes	Pré		11	94
D	402	11 Chemin du Moulin	Pré		10	15
Contenance totale					22	09

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS SERVANT'.

ORIGINE DE PROPRIETE DU FONDS SERVANT

Le fonds servant appartient à Monsieur Gilbert SAINTE MARIE par suite de cet acte, dont la publication au Service de la publicité foncière sera requise en même temps que celle de la présente servitude.

DESIGNATION DU FONDS DOMINANT

Sur la commune de PUNTOUS (Hautes-Pyrénées).

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
D	403	11 Chemin du Moulin	Sol		12	40
D	401	Moustardes	Terre		07	11
Contenance totale					12	40

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme "FONDS DOMINANT".

REFERENCE DE PUBLICATION DU FONDS DOMINANT

Le fonds dominant appartient à Messieurs Pierre et Didier SAINTE MARIE en vertu d'un acte de partage dont des références de publication ont été énoncées ci-dessus, reçu par Maître Laurent TRILHA, Notaire soussigné le 22 septembre 2008 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de TARBES 1 le 6 novembre 2008, volume 2008 P, numéro 5768.

BESOINS DU FONDS DOMINANT

La présente servitude est consentie pour les besoins suivants :

DSM

PAM

REC

Déversement des eaux pluviales tombant sur le toit du bâti existant sur la parcelle 403 et sur la parcelle 401.

ASSIETTE DE LA SERVITUDE

Cette servitude s'exercera sur l'assiette suivante :

Limite ouest du bâti existant sur la parcelle D 403 et parcelle 401.

Cette assiette figure sous teinte ROSE sur un plan visé et approuvé par les parties qui demeurera ci-annexé.

CONDITIONS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

Il résulte de l'implantation du bâti sur la parcelle n°403 fonds dominant et parcelle 401 qu'il est érigé à la limite séparative des parcelles 400 et 402 propriété du donataire en suite du présent acte de donation entre vifs.

Le versant du toit dudit bâtiment est dirigé vers lesdites parcelles 400 et 402 propriété de Monsieur Gilbert SAINTE MARIE surplombées par le débord de toit dudit bâti, en sorte que, à défaut de gouttière, les eaux pluviales tombant sur ce pan de toit se déversent sur lesdites parcelles 400 et 402.

Par suite l'égout du toit de ce bâtiment, constitué par les eaux pluviales tombant de ce bâtiment se fait directement sur le terrain de la propriété de Monsieur Gilbert SAINTE MARIE pour infiltration du pluvial, terrain surplombé par le débord de toit du fonds dominant.

Afin d'atténuer dans toute la mesure du possible les dommages résultant de cette servitude d'égout du toit pour le fonds du propriétaire du fonds servant, le propriétaire du fonds dominant est expressément autorisé à en canaliser le déversement à ses seuls frais et quand bon lui semblera, par l'installation d'une gouttière réalisée dans les règles de l'art, surplombant les parcelles 400 et 402, fonds servant, en sorte que les eaux pluviales ne s'écoulent plus que par un seul endroit, et se déverseront sur la propriété du fonds dominant pour infiltration.

A cet effet, le propriétaire du fonds dominant pourra faire établir tout le long du toit, dans les conditions ci-dessus fixées, une gouttière suffisamment importante pour recueillir la totalité des eaux de pluie qui seront ensuite conduites, par un tuyau de descente jusqu'au niveau du sol sur sa propriété.

A l'exception des travaux ci-dessus, le propriétaire du fonds dominant s'interdit d'apporter quelque changement que ce soit à la nouvelle disposition des lieux en résultant et qui aurait pour effet soit d'aggraver la servitude de déversement des eaux pluviales et d'infiltration, soit d'entraver son exercice.

Et plus particulièrement, le propriétaire du fonds dominant ne devra jamais utiliser cette servitude pour évacuer de son fonds d'autres eaux que les eaux pluviales.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.

ABSENCE D'INDEMNITE

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par Monsieur Gilbert SAINTE MARIE au profit de Messieurs Pierre et Didier SAINTE MARIE.

REQUISITION DE PUBLICATION - EVALUATION DE LA SERVITUDE

Les parties requièrent le Service de publicité foncière de TARBES 1 de publier la présente constitution de servitude évaluée pour les besoins de la publicité foncière à la somme de CENT EUROS (100,00 €).

DSM

DSM

ADCC

SERVITUDE DE TOUR D'ECHELLE

Comme condition essentielle des présentes Messieurs Pierre et Didier SAINTE MARIE, propriétaires du fonds dominant, désirent avoir un droit de tour d'échelle sur le bien ci-après désigné.

En conséquence, Monsieur Gilbert SAINTE MARIE, propriétaire du fonds servant, constitue, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de tour d'échelle sur le bien suivant :

DESIGNATION DU FONDS SERVANT

Sur la commune de PUNTOUS (Hautes-Pyrénées).

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
D	400	Moustardes	Pré		11	94
D	402	11 Chemin du Moulin	Pré		10	15
Contenance totale					22	09

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS SERVANT'.

ORIGINE DE PROPRIETE DU FONDS SERVANT

Le fonds servant appartient à Monsieur Gilbert SAINTE MARIE par suite de cet acte, dont la publication au Service de la publicité foncière sera requise en même temps que celle de la présente servitude.

DESIGNATION DU FONDS DOMINANT

Sur la commune de PUNTOUS (Hautes-Pyrénées).

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
D	403	11 Chemin du Moulin	Sol		12	40
Contenance totale					12	40

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme "FONDS DOMINANT".

REFERENCE DE PUBLICATION DU FONDS DOMINANT

Le fonds dominant appartient à Messieurs Pierre et Didier SAINTE MARIE en vertu d'un acte de partage dont des références de publication ont été énoncées ci-dessus, reçu par Maître Laurent TRILHA, Notaire soussigné le 22 septembre 2008 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de TARBES 1 le 6 novembre 2008, volume 2008 P, numéro 5768.

BESOINS DU FONDS DOMINANT

La présente servitude est consentie pour les besoins suivants :

Accès au fonds dominant pour l'entretien et la réparation du bâti.

ASSIETTE DE LA SERVITUDE

Cette servitude s'exercera sur l'assiette suivante :

Bande de terrain d'une largeur de deux mètres.

Cette assiette figure sous teinte ROSE sur un plan visé et approuvé par les parties qui demeurera ci-annexé.

CONDITIONS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

Pour permettre au propriétaire du fonds dominant d'entretenir, de réparer et, le cas échéant, de reconstruire les bâtiments édifiés lui appartenant le long de la ligne séparant sa propriété de celle du propriétaire du fonds servant, ce dernier concède, en faveur du fonds dominant et à titre de servitude perpétuelle, un droit de tour d'échelle sur sa parcelle de terrain.

DSM

PAM

ABC

De convention expresse, cette servitude de tour d'échelle qui comprend également la reconstruction des bâtiments, est limitée, quant à son étendue, à une bande de terrain de deux mètres de larges contiguë et parallèle à la ligne séparative des deux fonds depuis la voie publique jusqu'à la distance de deux mètres mesurée à partir de la fin des bâtiments..

Le tour d'échelle pourra être exercé durant toute l'année, sans restriction, à condition toutefois pour le propriétaire du fonds dominant de prévenir le propriétaire du fonds servant au moins huit jours (8jours) avant le commencement des travaux.

Les travaux pourront être effectués par le propriétaire du fonds dominant lui-même ou par toute autre personne physique ou morale ou entrepreneur de son choix.

Le propriétaire du fonds dominant ne pourra laisser en stationnement sur l'assiette du tour d'échelle du matériel autre que des échelles et des échafauds fixes, roulants ou volants.

L'emploi du matériel à moteur sera interdit de vingt heures (20h) du soir à 9 heures (9h) le matin.

L'entretien de la bande de terrain formant l'assiette de la servitude de tour d'échelle sera à la charge exclusive du propriétaire du fonds servant.

Les dégâts ou dommages qui pourraient être occasionnés à la propriété du fonds servant du fait de l'exercice de la servitude présentement constituée devront toujours être réparés ou indemnisés par le propriétaire du fonds dominant.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.

ABSENCE D'INDEMNITE

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par Monsieur Gilbert SAINTE MARIE au profit de Messieurs Pierre et Didier SAINTE MARIE.

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

CONTRAT D'ASSURANCE

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

ABONNEMENTS

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

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

IMPOTS ET TAXES

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

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

DPH

PPM

ALC

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

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU

SITUATION ADMINISTRATIVE

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

RENSEIGNEMENTS HYPOTHECAIRES

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

DIAGNOSTIC TECHNIQUE

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

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

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

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

Le dossier de diagnostic technique a été établi par LE CABINET AC ENVIRONNEMENT 123 Chemin de Talence 40 990 SAINT PAUL LES DAX le 25 MARS 2021 et 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 mentionnant la présence de plomb au delà du seuil .
- l'état mentionnant la présence 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 l'absence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du Code de la construction et de l'habitation ;
- l'état des risques naturels et technologiques prévu au I de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement ; mouvement de terrain zone sismique 03.
- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation ; VIERGE
- l'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation ; Présence d'une ou plusieurs anomalies.
- l'état de l'installation intérieure de GAZ du Code de la construction et de l'habitation ; L'installation comporte une ou plusieurs anomalies de type A1 ET A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais .

ASSAINISSEMENT

Le VENDEUR déclare :

JRM PAM

ACE

- que l'immeuble est équipé d'un assainissement de type individuel et entre dans le champ de l'article L.1331-11-1 du Code de la santé publique.
- qu'un contrôle de l'installation a été effectué le 18 mars 2021 depuis moins de trois ans, ainsi qu'il résulte du rapport demeuré aux présentes après mention.

Il résulte de ce diagnostic que l'installation est non conforme car incomplète

INFORMATION DE L'ACQUEREUR 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 DETECTEURS DE FUMEE 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 qu'il n'y a pas de détecteur de fumée normalisée dans l'immeuble objet des présentes, que cette installation sera faite par l'acquéreur et à sa charge.

INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION, AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

CONSTRUCTION

LE VENDEUR déclare :

- que la construction du BIEN objet des présentes a été achevée depuis plus de dix ans ;

D. Guil P. Guil R. C.

- qu'il n'a réalisé depuis son acquisition ou au cours des dix années qui précèdent, aucun travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L.241-1 et L.242-1 du Code des assurances.

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

AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

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

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

DEVOIR D'INFORMATION

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

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

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

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

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

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

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

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

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 ;

DEM PAM

ARC

- 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 Laurent TRILHA, notaire à MASSEUBE (Gers).

Cet acte interviendra au plus tard le 31 juillet 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.

DECES

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

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

COMMISSION D'INTERMEDIAIRE

Le VENDEUR déclare que la présente vente a été négociée par l'agence Abafim demeurant à TARBES et qu'il doit une commission d'un montant de DIX MILLE EUROS TTC soit 10.000,00€ .

DSM PAM HRC

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 par la comptabilité du notaire rédacteur des présentes, une somme de QUATRE CENT CINQUANTE EUROS

En cas de non réitération des présentes par acte authentique, cette somme sera restituée à l'ACQUEREUR déduction faite des débours occasionnés et du coût des formalités préalables déjà engagé lors de la demande de pièces.

Si toutes les conditions suspensives sont levées et que, pour une raison quelconque, l'une des parties ne voulait plus réitérer la vente, il serait dû au notaire la somme de QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (450,00 €) par la partie défaillante.

. Les Frais des présentes étant de 150 € HT soit 180 € TTC en application de l'article 444 de l'arrêté du 28 :10 :2016 relatif aux tarifs des notaires, en vertu d'une lettre de mission .

ENREGISTREMENT

A la demande des parties, la présente convention ne sera pas enregistrée.

DECLARATIONS GENERALES

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 elles déclarent :

- 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 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.

LE VENDEUR déclare :

- qu'à sa connaissance 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 ;

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

PACTE DE PREFERENCE – ACTION DECLARATOIRE

LE VENDEUR déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence.

Si malgré cette déclaration, il est révélé l'existence d'un pacte de préférence, le notaire rédacteur des présentes informe les parties qu'en vertu de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016, un tiers et notamment L'ACQUEREUR pourra demander au bénéficiaire du pacte de préférence, de confirmer l'existence de ce pacte et s'il entend s'en prévaloir.

Cette demande doit être effectuée par écrit et le tiers doit fixer un délai raisonnable au bénéficiaire du pacte pour répondre à sa demande. Cet écrit doit en outre

DJM PAM AEC

mentionner qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire ne pourra plus solliciter du juge sa substitution dans le contrat conclu avec le tiers ou agir en nullité.

Le tout ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1123 alinéas 3 et 4 du Code civil.

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 notification du présent acte.

Les parties mandatent expressément Maître Laurent TRILHA 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.

La notification s'effectuera de façon électronique à l'adresse :

Pour Madame Aurélie RUIZ – CALVA : aurelie.kylian.addya@gmail.com

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.

La rétractation devra être adressée dans les formes prévues par l'article L.271-1 alinéa 2 du Code de la construction et de l'habitation à Maître Laurent TRILHA.

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.

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.

EQUILIBRE DU CONTRAT

L'ensemble des clauses du présent contrat a fait l'objet d'une négociation entre les parties, et prend en considération les obligations réciproques souscrites au sein des présentes.

TELLES SONT LES CONVENTIONS DES PARTIES

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

Fait à Masseube

Le 03 mai 2021.

Le présent acte comprend :

- Pages :

- Renvoi(s) :

- Blanc(s) Barré(s) :

DSM PAM ALC

DSM PAM ALC

- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) : ~~DSM~~ PPM A2C
- Chiffre(s) nul(s) :
- Mot(s) nul(s) :

~~DSM~~ PPM A2C