

(MC/CD)

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 François, Joseph, René, Louis BERTHOLD, manager, et Madame Marie-José, Elisabeth KREBS, infirmière, demeurant ensemble à 17487 EMPURIABRAVA (ESPAGNE) 44 b Calle ebre.

Nés, savoir :

Monsieur à HAGUENAU (Bas-Rhin) le 27 octobre 1950.

Madame à MALMOE (SUÈDE) le 26 novembre 1951.

Initialement mariés sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Pierre LECORNU Notaire à LOUVIERS le 29 juillet 1976 préalable à leur union célébrée à la Mairie de REICHSHOFFEN (Bas-Rhin) le 3 septembre 1976, et actuellement soumis au régime de la communauté universelle, aux termes d'un acte de changement de régime matrimonial reçu par Maître VIALAT, notaire à AUBAIS le 10 juillet 1997.

De nationalité française.

n-5

S. P.

[Handwritten signatures]

Ayant la qualité de 'Non-résidents' au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

Monsieur André Henri Louis PRATDESSUS, docteur, et Madame Sylvie Marie Bernadette SENMARTIN, sans profession, demeurant ensemble à AGOS VIDALOS (Hautes-Pyrénées) 11 rue du bousquet.

Nés, savoir :

Monsieur à LUZ SAINT SAUVEUR (Hautes-Pyrénées) le 30 juillet 1948.

Madame à LOURDES (Hautes-Pyrénées) le 24 mars 1946.

Mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître CHALVIGNAC notaire à LOURDES (Hautes-Pyrénées) le 15 octobre 1974 préalable à leur union célébrée à la Mairie de LUZ SAINT SAUVEUR 65120 le 18 octobre 1974.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

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

PRESENCE - REPRESENTATION

Monsieur et Madame François BERTHOLD sont ici présents.

Monsieur et Madame André PRATDESSUS sont ici présents.

SUBSTITUTION

La présente vente étant consentie par LE VENDEUR en considération de la personne de L'ACQUEREUR, celui-ci n'aura pas la possibilité de se substituer, à quelque titre que ce soit, une tierce personne dans le bénéfice de la présente vente ou d'en céder le bénéfice.

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

I - IMMEUBLE

Sur la commune de SAINT SAVIN (Hautes-Pyrénées) 23 place du Trey,

Dans l'ensemble immobilier en copropriété dénommé RESIDENCE LE PANORAMIC ,

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
A	321	Le Bourg		04	18

n.s. s.p. AV
J

A	322	23 place du Trey		03	97
A	323	Le Bourg		02	32
A	324	Le Bourg		01	90
A	325	Le Bourg		09	43
A	437	Le Bourg			25
Contenance totale				22	05

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

LOT NUMERO SIX (6) :

Un local à usage d'appartement, situé au premier étage de l'immeuble desservi par les parties communes affectées à la circulation générale, l'escalier E2 et l'ascenseur, composé d'une entrée, un séjour avec galerie, une cuisine, trois chambres dont deux avec placard, deux salle de bains, avec WC, un dégagement et un bureau,

Et les 140/1000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT ET UN (21) :

Un emplacement de parking sis au rez-de-chaussée bas dans la cour, desservi par les parties communes affectées à la circulation générale,

Et les 4/1000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT QUATRE (24) :

Un emplacement de parking sis au rez-de-chaussée bas dans la cour, desservi par les parties communes affectées à la circulation générale

Et les 5/1000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO TRENTE TROIS (33) :

Un local à usage de cellier sis au rez-de-chaussée bas du bâtiment desservi par les parties communes affectées à la circulation générale, l'escalier E2 et l'ascenseur,

Et les 1/1000èmes des parties communes générales.

Tels que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé et ainsi qu'il résulte du plan ci-annexé, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

Garantie de superficie

Pour l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996, LE VENDEUR déclare que la superficie des lots vendus répondant aux caractéristiques de ce texte est la suivante :

Lot 6 : 115,70 m²

7-5 SP AP
d

Le mesurage a été effectué, en conformité des dispositions du décret n° 97-532 du 23 mai 1997, par Messieurs Didier GIL et Sylvain PERRETO, 5 rue de l'Hôtel de Ville 65100 LOURDES, ainsi qu'il résulte du certificat établi par lui le 7 décembre 2007 demeuré ci-annexé.

Si la superficie se révélait inférieure de plus d'un vingtième à celle ci-dessus exprimée, LE VENDEUR, pourrait être amené, à la demande de L'ACQUEREUR, à supporter une diminution du prix du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure, étant précisé que l'action en diminution du prix devra être intentée par L'ACQUEREUR dans un délai d'un an à compter du jour de la régularisation de l'acte authentique.

Le notaire rédacteur des présentes a rappelé aux parties les dispositions des articles 4-1, 4-2 et 4-3 du décret du 17 mars 1967 portant définition de la superficie d'un lot de copropriété :

- La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches, cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

- Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée ci-dessus ; leur superficie pouvant être indiquée n'est donc pas garantie.

II – MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

LISTE DETAILLEE DES MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

CUISINE

- Eléments hauts
- Eléments bas
- Lave vaisselle SIEMENS
- Plaques induction SIEMENS et hotte aspirante
- Lave linge et sèche linge
- Frigidaire SIEMENS
- Un four pyrolyse SIEMENS

VINGT MILLE EUROS 20.000,00 EUR.

SALLE DE BAINS

- Vasque meuble
- Sèche serviette

CINQ MILLE EUROS 5.000,00 EUR.

17-5

d

AP
SP

Total égal à 25.000,00 €

REGLEMENT DE COPROPRIETE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte Me CAZEILS, notaire à LOURDES, le 27 mars 2008 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de TARBES2, le 30 mai 2008, volume 2008 P, numéro 2278.

Ledit acte modifié, savoir :

- aux termes d'un acte CHALVIGNAC, notaire à LOURDES, le 20 avril 2011 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de TARBES2 le 27 avril 2011, volume 2011 P, numéro 1666, suivi d'une attestation rectificative, publiée le 17 mai 2011, volume 2011 P, numéro 1921 ;
- aux termes d'un acte Me CAZEILS, notaire à LOURDES, le 7 juin 2012 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de TARBES2 le 21 juin 2012, volume 2012 P, numéro 2566.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître CAZEILS, notaire à LOURDES, le 31 mars 2008 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de TARBES2 le 30 mai 2008, volume 2008 P, numéro 2279

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 mobiliers non compris dans la vente et de tous encombrants s'il y a lieu.

OCCUPATION ANTERIEURE

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

7-5

so AI

H

NATURE ET QUOTITE

NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

LE BIEN objet des présentes dépend de la communauté de biens existant entre Monsieur et Madame François BERTHOLD à concurrence de la totalité en pleine propriété.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

LE BIEN objet des présentes est acquis par Monsieur André PRATDESSUS à concurrence de la moitié en pleine propriété, Madame Sylvie PRATDESSUS à concurrence de la moitié en pleine propriété.

PRIX - PAIEMENT DU PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de **TROIS CENT CINQ MILLE EUROS (305.000,00 €)** s'appliquant :

1° / **Aux biens immobiliers**, à concurrence de **DEUX CENT SOIXANTE DIX HUIT MILLE EUROS (280.000,00 €)** :

2° / **Aux meubles et objets mobiliers** à concurrence de **VINGT SEPT MILLE EUROS (25.000,00 €)**.

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 : **TROIS CENT CINQ MILLE EUROS (305.000,00 €)**

Auquel il y a lieu d'ajouter :

- Les frais de l'acte de vente d'environ 19.100,00 euros
- Frais de l'acte de prêt..... à déterminer

Total égal à 324.100,00 euros

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé que les frais ci-dessus indiqués, le sont à titre prévisionnel.

PLAN DE FINANCEMENT

L'ACQUEREUR déclare avoir l'intention de financer cette somme au moyen de ses deniers personnels et d'un ou des prêts qu'il entend solliciter.

n-5

J

SE

AD

FISCALITE

REGIME FISCAL

Pour la perception des droits, LE VENDEUR déclare :

- ne pas être assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- agir en tant que particulier.

En conséquence, la présente mutation, si elle se réalise, n'entrera pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée et sera soumise à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts (5,09 %), qui sera due par L'ACQUEREUR.

INFORMATION DU VENDEUR SUR LA TAXATION DES PLUS-VALUES

En outre, LE VENDEUR reconnaît ici 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

Urbanisme

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

Droit de préemption

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

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

Droits réels - hypothèques

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

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

11-5

J

SP

AV

Vente par l'acquéreur d'un bien lui appartenant

Les présentes sont soumises à la condition suspensive que L'ACQUEREUR régularise l'acte authentique de vente d'un bien sis à AGOS-VIDALOS (Hautes-Pyrénées) 11 rue du bousquet lui appartenant.

Pour ce faire, L'ACQUEREUR déclare :

- qu'il a régularisé en date du 15 juillet 2013 un avant-contrat sous diverses charges et conditions ;
- que le prix de vente s'élève à QUATRE CENT TRENTE CINQ MILLE EUROS (435.000,00 €) payable comptant le jour de l'acte authentique de vente ;
- que la date de régularisation de l'acte authentique de vente de ce bien est fixée le 15 septembre 2013

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

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.

CLAUSE PENALE

Au cas où l'une quelconque des parties, après que toutes les conditions suspensives soient réalisées et 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 la somme de **TRENTE MILLE CINQ CENT EUROS (30.00,00 EUR.)** à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code civil.

Il est précisé que la présente clause ne peut être assimilée à une stipulation d'arrhes et n'emporte pas novation. Ainsi chacune des parties aura la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

A-5

A SP AS

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 en bon père de famille. 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 moquettes, 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, 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.

ETAT DES BIENS MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

L'ACQUEREUR déclare qu'il prendra les biens meubles et objets mobiliers compris aux présentes dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance et ce sans aucun recours contre LE VENDEUR notamment en raison de défaut de fonctionnement, entretien ou vétusté de ces derniers.

n-5

a SP AP

SERVITUDES

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

A l'exception des servitudes de passage rappelées dans la note qui est demeurée annexée à la présente minute après mention.

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance de ces servitudes et en faire son affaire personnelle.

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 au décompte jour pour jour de leur quote-part respective en tenant compte de la date d'entrée en jouissance.

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.

17-5

J

AP

SP

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.

Sur la lutte contre le saturnisme

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

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

Sur la réglementation relative à l'amiante

LE VENDEUR déclare que le permis de construire de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus a été délivré après le 1er juillet 1997. Il n'entre donc pas dans le champ d'application des dispositions des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

Néanmoins, un diagnostic a été réalisé par le Cabinet BARRERE en date du 16 juillet 2013 demeuré ci-annexé.

Il en résulte ce qui suit :

« **CONCLUSION(S)** :

Dans le cadre de la mission décrite en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante. »

A-5

SP AB

Réglementation relatives aux termites

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

En application de l'article L 133-6 du Code de la construction et de l'habitation un état relatif à la présence de termites établi par le Cabinet BARRERE, le 16 juillet 2013, soit depuis moins de six mois, ne révélant la présence d'aucun termite dans l'immeuble, est demeuré ci-annexé.

Il en résulte ce qui suit :

« **RESULTATS :**

Le présent examen fait état d'absence de termite le jour de la visite. »

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

Contrôle préalable de l'installation fixe de gaz

Le VENDEUR déclare que LE BIEN vendu n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, et qu'en conséquence il n'a pas fait établir ce diagnostic.

Risques naturels et technologiques

LE VENDEUR déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire, que la commune sur laquelle est situé LE BIEN objet des présentes est concernée par un plan de prévention des risques naturels approuvé le ou les risques naturels pris en compte sont : inondations - mouvements de terrain - avalanches.

A ce jour, il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques.

Les parties sont informées que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité moyenne - zone 4 - et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L 111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Un état des risques naturels et technologiques en date du 23 juillet 2013, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé.

De même, il déclare qu'à sa connaissance, LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles ou technologiques.

7-5

SP A I

Diagnostic de performance énergétique

LE VENDEUR déclare que LE BIEN entre dans le champ d'application des articles R 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et qu'il a fait établir un diagnostic de performance énergétique par le cabinet BARRERE le 4 décembre 2007 demeuré ci-annexé.

Ce diagnostic situe le BIEN :

- **En catégorie « E » pour les consommations énergétiques**
- **En catégorie « C » pour les émissions de gaz à effet de serre.**

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

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

Etat de l'installation intérieure d'électricité

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

En conséquence, la présente vente n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation.

RACCORDEMENT AU RESEAU D'ASSAINISSEMENT

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

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

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

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LA COPROPRIETE - CONVENTIONS

Syndic de l'immeuble

Le syndic actuel de l'immeuble est : l'agence SQUARE HABITAT, sis 17 rue de la République 65400 ARGELES-GAZOST.

Répartition légale des charges de copropriété

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des articles 6-2 et 6-3 du décret n° 2004-479 du 27 mai 2004.

Le notaire rédacteur des présentes rappelle que la répartition légale des charges de copropriété entre LE VENDEUR et L'ACQUEREUR est la suivante :

RJ
SP
AT

- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au VENDEUR ;
- le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, VENDEUR ou ACQUEREUR, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;
- le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Les parties peuvent toutefois convenir d'une répartition différente. Mais leur convention n'aura d'effet qu'entre elles et ne pourra être opposable au syndic.

Répartition conventionnelle des charges de copropriété

Les parties entendent déroger aux dispositions légales sur les points suivants :

S'agissant des dépenses comprises dans le budget prévisionnel du syndic

LE VENDEUR devra régler au syndic le jour de la vente les sommes exigibles au titre du budget prévisionnel. Il donne dès à présent mandat au notaire chargé de la notification de la vente au syndic de payer ces sommes au syndic.

L'ACQUEREUR remboursera au VENDEUR, au prorata temporis de jouissance, les sommes exigibles au titre du budget prévisionnel payées par LE VENDEUR. Ce remboursement aura lieu forfaitairement et à titre définitif le jour de la signature de l'acte de vente.

Par conséquent, il ne sera établi aucun compte de régularisation entre VENDEUR et ACQUEREUR lors de l'apurement des comptes du syndic par l'assemblée générale statuant sur l'exercice, ladite régularisation faisant la perte ou le profit du VENDEUR et de L'ACQUEREUR.

S'agissant des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel du syndic

Le VENDEUR prendra en charge les travaux votés antérieurement aux présentes, qu'ils soient exécutés ou non et que le montant soit exigible ou non.

L'ACQUEREUR prendra en charge les travaux qui viendraient à être décidés depuis la date de signature des présentes, dès lors que le VENDEUR aura mis l'ACQUEREUR en mesure d'assister à l'assemblée des copropriétaires en lui adressant, sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la copie de la convocation à cette assemblée, l'ordre du jour et un pouvoir dûment signé à l'effet de prendre part au vote sans aucune restriction. A défaut ces travaux resteront à la charge définitive du VENDEUR.

Le VENDEUR remettra à titre forfaitaire et définitif à l'ACQUEREUR, le jour de la vente, le montant des travaux lui incombant mais non encore exigible et l'ACQUEREUR devra répondre des futurs appels de fonds, quelque soit leur montant et sans recours contre le VENDEUR.

n-j

D

SP

AD

Information de l'acquéreur

Si L'ACQUEREUR le demande, LE VENDEUR doit porter à sa connaissance :

- le carnet d'entretien de l'immeuble, s'il existe ;
- le diagnostic technique de l'immeuble s'il y a lieu.

Procédure

LE VENDEUR déclare à sa connaissance qu'il n'existe aucune procédure en cours, le mettant en cause, ou mettant en cause le syndicat et des copropriétaires ou des tiers.

Prise de connaissance du carnet d'entretien – Avertissement

Le rédacteur des présentes porte à la connaissance de L'ACQUEREUR les dispositions de l'article 45-1 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 aux termes desquelles notamment « *Tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic* ».

SITUATION DU VENDEUR VIS-A-VIS DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

LE VENDEUR déclare :

- qu'il est à jour dans le paiement des charges et travaux à l'égard du syndicat des copropriétaires ;
- qu'il n'a pas effectué dans LE BIEN objet des présentes, de travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes, qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires ;
- qu'il n'a pas irrégulièrement modifié la consistante du BIEN vendu par une annexion ou une utilisation privative de parties communes.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE DONT DEPENDENT LES LOTS DE COPROPRIETE

ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

LE VENDEUR déclare que LE BIEN est couvert par une assurance dommages ouvrage suivant police numéro 00459022 souscrite auprès de la compagnie AXA FRANCE IARD SA.

Le notaire soussigné a informé L'ACQUEREUR qu'en cas de sinistre, il sera tenu d'en faire la déclaration à l'assureur au plus tard dans les cinq jours où il en aura eu connaissance et qu'il devra informer l'assureur chaque fois qu'il entreprendra lui-même des travaux relevant de la responsabilité visée aux articles 1792 et 1792-2 du Code civil.

7-5

D. S. P. A. P.

En outre, L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance des dispositions de l'alinéa 2 de l'article L. 243-2 du Code des assurances lui faisant notamment obligation de faire mention de l'existence de l'assurance dommages dans tout acte intervenant avant l'expiration d'un délai de dix ans à compter de la réception des travaux.

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.

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.

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU CONTRAT

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

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

SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

D'un commun accord entre les parties, l'acte authentique de vente réitérant les présentes sera reçu par Maître Marc CAZEILS, notaire à LOURDES (Hautes-Pyrénées).

Cet acte interviendra au plus tard le 30 septembre 2013.

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 :

1-5

AT
SP

DEFAUT DE REALISATION RESULTANT DE L'ACQUEREUR

Si le défaut de réalisation incombe à L'ACQUEREUR, LE VENDEUR fera son affaire personnelle de toute demande en versement de dommages et intérêts, et la présente convention sera définitivement caduque, sans autre formalité.

DEFAUT DE REALISATION RESULTANT DU VENDEUR

Si le défaut de réalisation incombe au VENDEUR, L'ACQUEREUR pourra poursuivre la réalisation de la vente et réclamer tous dommages et intérêts auxquels il pourrait avoir droit. Il est ici précisé que LE VENDEUR ne pourra pas invoquer les dispositions de l'article 1590 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 sept (7) jours à compter du lendemain de la notification du présent acte.

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

En cas de rétractation dans ce délai, les présentes seront caduques et ne pourront recevoir aucune exécution, même partielle, et le dépositaire des fonds versés par L'ACQUEREUR devra les lui restituer dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de rétractation.

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

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 CAZEILS.

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 de se désister sans indemnité.

ABSENCE DE COMMISSION D'INTERMEDIAIRE

Les parties déclarent que la présente vente a été négociée directement entre elles sans recours à aucun intermédiaire.

N-J

J SP AP

FRAIS

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

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

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

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

ENREGISTREMENT

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.

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.



 Handwritten initials: "NS" and "SP" with a signature above "SP".

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 Marc CAZEILS, notaire rédacteur des présentes.

Fait à LOURDES
Le VINGT QUATRE JUILLET DEUX MILLE TREIZE.

Le présent acte comprend :

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

N-J
S.P. AP d

Suivent les signatures :

N-J Bsthold.



AP



Seule clame avoir été
invoquée que si je
recours à un mét
je ne pourrai bénéficier
des conditions suspensives
de la servitude Art. 213 du C.C.



f