

Qu'aucun droit de préemption pouvant exister ne soit exercé.

Que l'état hypothécaire ne révèle pas des inscriptions dont la charge augmentée du coût des radiations à effectuer serait supérieure au prix, et pour lesquelles inscriptions il n'aurait pas été obtenu de dispense de purge des hypothèques.

**ABSENCE DE PRET**

application des dispositions  
des articles L 312-1 à L 312-36 - Chapitre II (Crédit Immobilier)  
du Livre III du Code de la Consommation  
relatif à l'information et à la protection  
des emprunteurs dans le domaine immobilier

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé des dispositions desdits articles et déclare ne vouloir recourir à aucun prêt pour le paiement, en tout ou partie, du prix de cette acquisition.

Si, contrairement à cette déclaration, il avait néanmoins recours à un tel prêt, il reconnaît avoir été informé qu'il ne pourrait, en aucun cas, se prévaloir des dispositions de ladite loi et notamment de la condition suspensive prévue aux articles L 312-1 à L 312-36 sus-visés.

A cet égard, l'ACQUEREUR porte aux présentes sous la forme manuscrite la mention suivante prévue à l'article L 312-17 du Code de la Consommation :

"I hereby state that I have been informed that in the situation, contrary to the information contained in this deed, whereby I ask for a loan, I shall not be able to exercise any rights as prescribed by the law of 13<sup>th</sup> July 1979 attached to the Consumer Code".

**MENTION MANUSCRITE portée par chacun du ou des ACQUEREUR(S) :**

I hereby state that I have been informed that in the situation, contrary to the information contained in this deed, whereby I ask for a loan, I shall not be able to exercise any rights as prescribed by the law of 13<sup>th</sup> July 1979 attached to the Consumer Code.

I hereby state that I have been informed that in the situation, contrary to the information contained in this deed, whereby I ask for a loan, I shall not be able to exercise any rights as prescribed by the law of 13<sup>th</sup> July 1979 attached to the Consumer Code.

I hereby state that I have been informed that in the situation, contrary to the information contained in this deed, whereby I ask for a loan, I shall not be able to exercise any rights as prescribed by the law of 13<sup>th</sup> July 1979 attached to the Consumer Code.

"I hereby state that I have been informed that in the situation, contrary to the information contained in this deed, whereby I ask for a loan, I shall not be able to exercise any rights as prescribed by the law of 13<sup>th</sup> July 1979 attached to the Consumer Code."

SR LR 18-81 M. F  
GB

### FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

Le financement de l'opération est le suivant :

- Prix de vente :	
CENT SOIXANTE HUIT MILLE EUROS.	168.000,00 EUR
Il y a lieu d'ajouter les sommes suivantes :	
- la provision sur frais de l'acte :	
ONZE MILLE EUROS	11.000,00 EUR
- les honoraires de négociation s'élevant à :	
DIX HUIT MILLE EUROS.....	18.000,00 EUR
Le total s'établit à la somme de :	
CENT QUATRE-VINGT DIX SEPT MILLE EUROS	197.000,00 EUR

### REALISATION DU FINANCEMENT

L'ACQUEREUR déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la somme ci-dessus indiquée entièrement de ses deniers personnels ou assimilés.

### CLAUSE PENALE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une 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 la somme de SEIZE MILLE HUIT CENTS EUROS (16.800,00 EUR) à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code Civil, indépendamment de tous dommages-intérêts.

Il est précisé que la présente clause pénale ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

### DEPOT DE GARANTIE

L'ACQUEREUR déposera immédiatement à la suite des présentes, à titre de dépôt de garantie, au tiers convenu ci-après désigné la somme de HUIT MILLE QUATRE CENTS EUROS (8.400,00 EUR).

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, restera au compte du tiers convenu jusqu'à la réitération de l'acte authentique de vente.

Lors de la passation de l'acte authentique, elle sera imputée sur la partie du prix payée comptant.

En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par l'article 1590 du Code Civil permettant aux parties de se départir de leur engagement, l'ACQUEREUR en s'en dessaisissant et le VENDEUR en en restituant le double.

L'ACQUEREUR ne pourra recouvrer le dépôt de garantie versé, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes, que s'il justifie de la non-réalisation, hors sa responsabilité telle qu'elle est indiquée à l'article 1178 du Code Civil, de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-dessus énoncées, ou de l'exercice d'un droit de préemption.

Dans le cas contraire, cette somme restera acquise de plein droit au VENDEUR, par application et à due concurrence de la clause pénale ci-dessus stipulée, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes.

L'ACQUEREUR autorise dès à présent, et ce irrévocablement, le tiers convenu ci-après déterminé à se libérer de cette somme entre les mains du VENDEUR, sous la déduction sus-indiquée, dès constatation faite de son manquement fautif aux obligations résultant des présentes.

*se LIC [signature] 8/1 MF*

*GB*



### Désignation du tiers convenu

D'un commun accord, les parties choisissent comme tiers convenu, Maître Frédéric COMA, Notaire à TOURNAY (65190), 4 avenue de la Gare. Le tiers convenu mandataire commun des parties détiendra cette somme de HUIT MILLE QUATRE CENTS EUROS (8.400,00 EUR) pour le compte de qui il appartiendra.

La mission du tiers convenu sera de remettre la somme versée comme il est dit ci-dessus au **VENDEUR** ou à l'**PACQUEREUR** selon ce qui est convenu aux termes du présent acte.

Le tiers convenu ici présent accepte la mission qui lui est confiée par les parties.

### Condition résolutoire pour non approvisionnement du chèque

Les présentes seront résolues de plein droit et sans formalité ni mise en demeure par le seul fait de la constatation du défaut d'approvisionnement total ou partiel du chèque de dépôt de garantie.

### DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- Que leur état-civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts ;
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ;
- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ;
- Qu'elles ne sont concernées :
  - . Par aucune des mesures de protection légale des incapables sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure ;
  - . Par aucune des dispositions du Code de la Consommation sur le règlement des situations de surendettement.

### REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la Santé Publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, état à annexer à l'avant-contrat et à la vente, à défaut l'exonération des vices cachés relatifs à la présence de matériaux contenant de l'amiante ne pourra s'appliquer.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> Juillet 1997.

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1<sup>er</sup> Juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus-visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le rédacteur des présentes rappelle aux parties que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

se LIC 811 MF 28

Un état établi par le Cabinet ALLO DIAGNOSTIC - Pic Pyrénées Innovation, sis à SAINT LAURENT DE NESTE (65150), le 21 avril 2005, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Cet état révèle qu'il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante, à savoir :

- des plaques amiante ciment en bon état de conservation sur la toiture de la cuisine extérieure et la toiture du hangar.

- Ainsi que la présence de plaques ondulées de type EVERIT, en amiante ciment sur la façade Nord de la maison, en bon état de conservation.

#### LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Le BIEN objet des présentes ayant été construit avant le 1<sup>er</sup> Janvier 1948, ainsi déclaré par le VENDEUR, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la Santé Publique.

Un diagnostic technique effectué par le Cabinet ALLO DIAGNOSTIC - Pic Pyrénées Innovation, sis à SAINT LAURENT DE NESTE (65150), le 21 avril 2005 qui est demeuré ci-joint et annexé après mention,

**Il résulte de cet état que le bien immobilier comprend des revêtements non dégradés contenant du plomb non accessible. Il n'existe pas de risque immédiat d'intoxication.**

L'ACQUEREUR déclare en avoir parfaite connaissance.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé de l'obligation qui lui incombe de communiquer aux occupants du bien dont il s'agit, et à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans ledit bien, le diagnostic sus-visé.

En matière de contrôle du saturnisme le professionnel doit avoir contracté une assurance professionnelle et être un contrôleur technique agréé ou un technicien de la construction qualifié, ce qu'il a justifié au rédacteur des présentes, et être indépendant d'une entreprise d'entretien ou de réparation du logement concerné par l'état ou le diagnostic.

#### INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

Pendant toute la durée des présentes, le VENDEUR s'interdit de conférer aucun droit réel ni charges quelconques sur les biens à vendre et de ne consentir aucun bail même précaire, prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement susceptible d'en changer la nature ou de la déprécier, si ce n'est avec le consentement exprès et par écrit de l'ACQUEREUR.

#### REITERATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard le 13 septembre 2005 par le ministère de Maître Philippe SAINT-SEVER, Notaire à EAUZE (32800), avec la participation de Maître Frédéric COMA, Notaire à TOURNAY (65190), 4, avenue de la Gare, moyennant le paiement du prix et des frais par chèque de banque à l'ordre du rédacteur.

Il est précisé que les conditions suspensives devront être réalisées dans le délai de validité des présentes sauf à tenir compte de délais et procédures spécifiques convenus.

28 SK [Signature] SM MF

[Signature]



Toutefois, ce délai sera automatiquement prorogé jusqu'à réception des pièces administratives nécessaires à la perfection de l'acte authentique, et sans que la liste qui suit soit limitative : renonciation expresse ou tacite à un droit de préemption, notes d'urbanisme, certificats d'urbanisme, arrêtés d'alignement, état hypothécaire hors formalités de moins de deux mois de date de certification, cadastre modèle « 1 », répertoire civil.

En toute hypothèse, cette prorogation ne pourra excéder le

La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation ainsi qu'il est indiqué ci-dessus, n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

Si l'une des parties vient à refuser de réitérer la présente vente, l'autre pourra invoquer le bénéfice de la clause pénale ou saisir le Tribunal compétent afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de Justice, le tout dans le délai d'un mois de la date indiquée en tête du présent paragraphe ou de la date, si elle est postérieure, à laquelle auront été réunis tous les éléments nécessaires à la perfection de l'acte, et cette partie devra en outre payer à son cocontractant, le montant de la clause pénale stipulée aux présentes, nonobstant tous dommages-intérêts.

Si le défaut de réitération à la date de réalisation ci-dessus prévue provient de la défaillance de l'ACQUEREUR, le VENDEUR pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'ACQUEREUR de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier.

Dans ce cas, il pourra immédiatement disposer du bien dont il s'agit : il pourra le vendre à toute autre personne ou en faire tel usage qu'il avisera et il lui sera dû par l'ACQUEREUR, le montant de la clause pénale stipulée aux présentes, déduction faite des frais de celles-ci.

Si un dépôt de garantie a été versé, le montant de ce dépôt s'imputera sur celui de la clause pénale à due concurrence et sera immédiatement payé au VENDEUR sous la déduction des frais des présentes, toutes autorisations étant d'ores et déjà données au dépositaire.

#### ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique ne pourra avoir lieu qu'au profit de l'ACQUEREUR. Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit de qui que ce soit.

#### SOLIDARITE DES AYANTS-DROIT DU VENDEUR

Au cas de décès du VENDEUR s'il s'agit d'une personne physique, ou de disparition dudit VENDEUR s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants-droit, fussent-ils incapables, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

#### ABSENCE DE SOLIDARITE DES AYANTS-DROIT DE L'ACQUEREUR

Au cas de décès de l'ACQUEREUR s'il s'agit d'une personne physique, ou de disparition dudit ACQUEREUR s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants-droit ne seront pas tenus à la réalisation des présentes.

En cas de pluralité d'acquéreurs cette clause s'appliquera en cas de décès d'un seul ou de tous les acquéreurs.

se l/c [signature] 877 MF



### DECLARATION FISCALE

La vente de ce bien n'entrant pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, le tarif applicable sera celui de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code Général des Impôts.

### PLUS-VALUES

L'immeuble vendu étant entré dans le patrimoine du **VENDEUR** depuis plus de quinze ans, celui-ci bénéficie de l'exonération des plus-values conformément à l'article 150 VC du Code Général des Impôts.

### NEGOCIATION

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par l'agence ABAFIM, titulaire d'un mandat numéro 2261.

En conséquence, l'acquéreur qui en aura seul la charge, s'engage expressément à lui verser une rémunération de DIX HUIT MILLE EUROS (18.000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée. incluse.

Cette rémunération sera payée le jour où la vente sera définitivement conclue.

Etant ici précisé que le montant de la négociation se trouve indiqué dans les frais annoncés au paragraphe « Financement de l'acquisition » ci-dessus.

### FACULTE DE RETRACTATION

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le **BIEN** étant à usage d'habitation et l'**ACQUEREUR** étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter.

A cet effet, le présent acte lui sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou remis en mains propres contre décharge. Dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification ou du lendemain de la remise en mains propres, l'**ACQUEREUR** pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

<b>PRECISIONS</b>	
<b>En cas de remise de l'avant-contrat</b>	
<b>Pluralité d'acquéreurs non mariés</b>	Remise à chacun d'eux et la rétractation d'un seul des acquéreurs implique l'impossibilité de réaliser la vente
<b>Acquéreurs sous régime de la communauté</b> (les deux ont signé l'avant-contrat)	Remise à chacun des époux et la rétractation d'un seul des acquéreurs implique l'impossibilité de réaliser la vente
<b>Acquéreur sous régime de la communauté</b> (un seul a signé l'avant-contrat)	Remise à ce seul époux et lui seul peut exercer la faculté de rétractation. Si non-rétractation et si son conjoint devait intervenir à l'acte authentique, il faudra purger pour lui seul le délai de réflexion.
<b>Acquéreurs sous régime de la séparation de biens</b> (les deux ont signé l'avant-contrat)	Remise à chacun des époux et la rétractation d'un seul des acquéreurs implique l'impossibilité de réaliser la vente
<b>Acquéreur sous régime de la séparation de biens</b> (un seul a signé l'avant-contrat)	Remise à ce seul époux et lui seul peut exercer la faculté de rétractation.
<b>En cas de notification</b>	
<b>Pluralité d'acquéreurs non mariés</b>	Notification à chacun d'eux et la rétractation d'un seul des acquéreurs implique l'impossibilité de réaliser la vente
<b>Acquéreurs sous régime de la communauté</b> (les deux ont signé l'avant-contrat)	Notification à chacun des époux et la rétractation d'un seul des acquéreurs implique l'impossibilité

se lic n° 817 MF

GB