



VOTRE COMPROMIS DE VENTE
BIEN HORS COPROPRIETE

CENTURY 21
PARLONS DE VOUS, PARLONS BIENS

COMPROMIS DE VENTE

BIEN HORS COPROPRIÉTÉ

VENTE D'IMMEUBLE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Le vendeur

Madame Marie Raymonde DUBOURDIEU née le 13 août 1929 à BIARRITZ (64200) , de nationalité française , retraitée , demeurant à ORTHEZ (64) 28, avenue de 8 mai 1945

Téléphone :

Adresse électronique :

Ayant sa résidence fiscale en France, au sens de la réglementation fiscale.

Veuve de Louis SANSOULET , non remariée,

Non présente ce jour et représentée par sa fille Marie Christine SANSOULET demeurant à ORTHEZ 28 Avenue du 8 Mai 1945 en vertu des pouvoirs et pièces d'identité joints.

Monsieur Jean Pierre SANSOULET né le 20 octobre 1950 à ORTHEZ (64300) , de nationalité française , retraité , demeurant à BARBEZAN DEBAT (65690) 83 avenue des Sports ,

Téléphone : 06 73 70 70 22

Adresse électronique : monique.sansoulet@wanadoo.fr

Ayant sa résidence fiscale en France, au sens de la réglementation fiscale.

Se déclarant marié à Monique BONZOM sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la Mairie de CASTETIS (64300) , le 21/07/1973 , ledit régime n'ayant subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis,

Madame Marie Christine SANSOULET née le 05 janvier 1955 à ORTHEZ (64300) , de nationalité française , célibataire , demeurant à ORTHEZ (64300) 28 avenue de 8 mai 1945.

Téléphone :

Adresse électronique :

Ayant sa résidence fiscale en France, au sens de la réglementation fiscale.

Célibataire non liée par un Pacte civil de solidarité,

Ci-après dénommé(e)s "le VENDEUR", d'une part,

L'acquéreur

La Société NEW LIFE OK , Entreprise Unipersonnelle à Responsabilité Limitée au capital social de - €, dont le siège social est situé en BULGARIE, ville de BURGAS 8000, commune de BURGAS, quartier Zornitsa, immeuble 82, bureau 209 , immatriculée au Registre du Commerce et au registre des personnes morales à but non lucratif de BURGAS , sous le numéro /EIK/: 203230154 , représentée par

Madame KOHOHEHKO , se déclarant habilitée à cet effet aux termes - .

Téléphone :

Adresse électronique :

Etant ici précisé que Mme Viktoriya STATSENKO, agent immobilier ABAFIM, intervient en tant qu'interprète.

Ci-après dénommé(e)s "l'ACQUEREUR", d'autre part,

Ci-après dénommé(e)s ensemble "les PARTIES",

Avec le concours de

CENTURY 21 CENTURY 21 Agence du Pont - Vieux , ci-après désignée « **l'AGENCE** » , exploitée par la société AGENCE DU PONT VIEUX , SAS au capital de 8 000 euros, dont le siège social est situé 98 rue Saint Gilles 64300 ORTHEZ , RCS 39158669000011 n° PAU , titulaire de la carte professionnelle LAFARGUE MARIE n° CPI 64022016000012517 délivrée par PAU , assurée en responsabilité civile professionnelle par MMA entreprise dont le siège est sis au 14 Boulevard Marie et Alexandre Oyon, 72 100 Le Mans sur le territoire national sous le n° 120 137 405 , numéro de TVA FR66391586690 ,

Adhérente de la caisse de Garantie GALIAN dont le siège est sis 89, Rue la Boétie 75008 PARIS sous le n° 19004 G pour un montant de 120 000 euros,

Titulaire du compte séquestre n° 00310000450 ouvert auprès BPACA

Immatriculée à l'ORIAS sous le n° 13007638 en qualité de mandataire d'intermédiaire en opération de banque et services de paiement (MIOBSP),

Représentée par LAFARGUE MARIE , agissant en sa qualité de DIRIGEANTE , ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT

Le VENDEUR en s'obligeant et en obligeant ses héritiers, co-indivisaires, ayants droit, solidairement entre eux, fussent-ils mineurs ou incapables, vend à l'ACQUEREUR qui accepte et s'engage à acquérir sous réserve des conditions suspensives énoncées aux présentes, les biens et droits immobiliers, dont la désignation suit.

Information préalable des parties

Les PARTIES sont informées qu'aux termes de l'article 1112-1 du Code civil, elles sont chacune tenues l'une envers l'autre d'un devoir précontractuel d'information, dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente.

Le VENDEUR déclare avoir porté à la connaissance de l'ACQUEREUR l'ensemble des informations dont il dispose concernant l'immeuble, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement, et savoir qu'un manquement à ce devoir, outre la mise en oeuvre de sa responsabilité, peut être sanctionné par l'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'ACQUEREUR.

L'ACQUEREUR déclare avoir porté à la connaissance du VENDEUR l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement, et savoir qu'un manquement à ce devoir, outre la mise en oeuvre de sa responsabilité, peut être sanctionné par l'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du VENDEUR.

NATURE ET DESCRIPTION DES BIENS

Désignation des biens

Une maison d'habitation située 14, impasse Vives 64300 ORTHEZ comprenant :

Maison d'habitation avec cour et jardin comprenant :

- au rez-de-chaussée : cuisine, séjour, salle de bains/WC, cellier
- à l'étage : 2 chambres.

Cet ensemble immobilier est édifié sur une parcelle de terrain cadastrée :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
AK	139	impasse Vives	45ca
AK	142	impasse Vives	3a 58ca

Contenance totale : 4a 03ca .

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous les immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve, l'ACQUEREUR déclarant les bien connaître pour les avoir vus et visités et dispensant le VENDEUR d'une plus ample désignation.

Biens meubles et objets mobiliers

La présente vente ne comprend pas de biens meubles et objets mobiliers.

Il est par ailleurs précisé que sont considérés comme biens vendus tous les biens qualifiés d'immeubles par destination.

PARAGRAPHE 1. DÉCLARATIONS DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare :

- être le seul propriétaire des biens pour les avoir acquis par attestation de propriété immobilière en date du XXXX 1995 par Maître Jean-Claude GUICHEMERRE
- qu'à sa connaissance, les biens objet des présentes sont grevés d'autres servitudes que celles résultant de la situation naturelle des lieux, du cahier des charges ou du règlement du lotissement, des règles locales d'urbanisme ou de la loi, à savoir :

Dans l'acte de vente reçu par Maître JOUBERT le 21 juillet 1961, il est rappelé les servitudes suivantes :

"pour le service de la maison et de leur enclos, les époux SANSOULET, conservent des servitudes sur le fonds vendu :

1 - Ils auront un droit de passage sur l'espace de terrain de la largeur de 3 mètres en avant de la façade de la maison vendue en partant du passage privé qui borde le terrain vendu vers l'Ouest, la limite du fonds dans la partie Ouest est déterminée par le prolongement de la façade Sud de la maison vendue vers ledit passage privé, ce passage sera utilisé pour tous les usages de la maison et de l'enclos restés aux époux SANSOULET.

2 - Les mêmes époux SANSOULET auront enfin de droit de passage pour accéder à la fontaine venant du terrain ci-dessus en suivant la limite ligne droite en direction Sud et sur l'espace de 1 mètre en avant de cette

limite"

- que les biens objet des présentes ne sont grevés d'aucun privilège immobilier spécial ou hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale. Si des inscriptions hypothécaires se révélaient, le VENDEUR s'oblige, à ses frais, à en rapporter mainlevée et certificat de radiation.
- n'avoir consenti aucun pacte de préférence au sens de l'article 1123 du Code civil au profit d'un tiers bénéficiaire portant sur les biens objet des présentes.
- que les biens objet des présentes ne sont pas inclus dans le périmètre d'une association syndicale de propriétaires.
- que les biens objets des présentes ne sont pas situés dans le périmètre d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.
- que les biens objet des présentes ne sont pas situés aux abords ou dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au sens de l'article L. 621-30-1 du Code du patrimoine ou susceptible de l'être.
- qu'il n'existe pas de détecteur de fumée dans les biens objet des présentes. **L'ACQUEREUR en prend acte sans recours contre le VENDEUR.**
- que les biens objet des présentes ne sont pas équipés d'un ou plusieurs cabinets d'aisances comportant un dispositif de désagrégation des matières fécales.
- que les biens sont en mauvais état et qu'ils nécessitent des travaux de rénovation et/ou de restauration. L'ACQUEREUR déclare en avoir pris connaissance, les avoirs vus et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le VENDEUR et l'AGENCE.
- que les biens objets des présentes ont été construits et achevés depuis plus de dix ans et qu'aucune construction n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- qu'il n'a réalisé au cours des dix dernières années aucuns travaux ayant nécessité la délivrance d'une quelconque autorisation administrative (permis de construire ou déclaration de travaux).

Si la vente ne porte pas sur la résidence principale du VENDEUR et qu'elle entre dans le cadre du régime fiscal de la taxation sur les plus-values immobilières, le VENDEUR déclare qu'il en a été parfaitement informé et qu'il déclare faire son affaire personnelle du paiement d'une éventuelle taxe sur les plus-values immobilières.

Etat locatif

Le VENDEUR déclare que les biens à vendre seront le jour de l'entrée en jouissance libres de toute location ou occupation et qu'ils n'ont pas été libérés à la suite d'un congé pour vente ou pour habiter. Les biens à vendre, y compris les annexes, seront totalement débarrassés de tout objet quelconque à l'exception, le cas échéant, des meubles inventoriés dans une liste demeurée annexée aux présentes.

En outre, le VENDEUR déclare:

- que les biens ne sont pas insalubres et ne font l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou de confiscation ni injonction de travaux,
- n'avoir délivré ni reçu aucune assignation ou requête en désignation d'expert, en référé ou au fond, au titre des biens vendus,
- qu'aucune injonction de travaux n'a été faite par l'autorité administrative pour péril ou insalubrité,

PARAGRAPHE 2. ETAT ET DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Etat amiante

L'ACQUEREUR reconnaît que le rédacteur des présentes lui a donné connaissance des dispositions imposant aux VENDEURS de biens immobiliers bâtis, la production d'un état mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Le VENDEUR a produit un diagnostic amiante portant sur l'ensemble de la construction objet des présentes daté du 06/07/2022 , lequel est annexé aux présentes.

Cet état n'a pas repéré de présence de matériaux ou produits de construction contenant de l'amiante dans les biens.

Etats parasites

Termites :

L'immeuble est situé dans une zone délimitée par le préfet en application de l'article L. 133-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (zone contaminée ou susceptible de l'être).

Le VENDEUR a produit un état parasite en date du 06/07/2022 pour qu'il soit annexé à l'acte de vente.

Cet état n'a pas révélé la présence de termites.

Pour le cas où l'état ici produit ne serait plus valide à la date de réitération des présentes par acte authentique, LE VENDEUR s'engage à faire réaliser un nouvel état.

Si ce nouvel état révèle la présence de termites, le VENDEUR s'engage à supporter le coût des travaux permettant leur disparition.

Mérule et champignons lignivores :

Le VENDEUR déclare que les biens objet des présentes ne sont pas situés dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par arrêté préfectoral.

Saturnisme - Plomb

L'immeuble dont dépendent les biens vendus a été édifié avant le 1er janvier 1949.

Le VENDEUR a fourni un constat de risque d'exposition au plomb en date du 06/07/2022 , lequel est annexé aux présentes.

Installation intérieure de gaz

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe aucune installation intérieure de gaz soumise à diagnostic obligatoire.

Installation intérieure d'électricité

Les biens objet des présentes sont pourvus d'une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans.

Le VENDEUR a fourni un diagnostic de cette installation en date du 06/07/2022 afin qu'il soit **annexé à l'acte de vente** .

L'installation intérieure d'électricité comporte une ou plusieurs anomalies. Il est recommandé à l'ACQUEREUR de les supprimer en consultant après le transfert de propriété un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation ne fait pas l'objet de constatations diverses.

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent que le prix de vente des biens ci-dessus désignés tient compte du coût des travaux relatifs à l'électricité à réaliser. L'ACQUEREUR reconnaît avoir pris connaissance de l'état de l'installation intérieure d'électricité et déclare faire son affaire personnelle de son contenu, sans aucun recours contre le VENDEUR.

Diagnostic de performance énergétique

En application des dispositions de l'article R. 126-15 du Code de la construction et de l'habitation, les biens objet des présentes ne sont pas soumis à l'obligation d'établir un diagnostic de performance énergétique.

Risques naturels, miniers et technologiques majeurs, zones de sismicité ou à potentiel radon, pollution des sols

Le VENDEUR déclare que les biens sont situés sur le territoire d'une commune comprise dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité ou à potentiel radon.

Il a fourni un état des servitudes "risques" et d'information sur les sols ou un état des risques et pollutions en date du 06/07/2022 annexé aux présentes.

Il y est mentionné les risques suivants : SISMICITE 3 .

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance de ces risques encourus tant pour lui-même que pour l'immeuble vendu.

L'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle des obligations, frais et responsabilités liés à ces risques, ainsi qu'aux mesures nécessaires et ce, sans aucun recours contre le VENDEUR, la vente étant consentie aux risques et périls de l'ACQUEREUR, lequel est purement et simplement subrogé dans les obligations du VENDEUR, sous réserve que la situation de l'immeuble au jour de la signature de l'acte authentique demeure identique à celle constatée.

Sinistres indemnisés au titre d'une catastrophe naturelle ou technologique

Les biens objet des présentes n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnisation au titre d'une assurance garantissant une catastrophe naturelle ou technologique.

Zone d'exposition au bruit (Aérodrome)

L'ACQUEREUR est informé que les biens objets des présentes ne sont pas situés dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aérodromes prévu à l'article L. 112-6 du Code de l'urbanisme.

Assainissement

Le VENDEUR déclare sous sa seule responsabilité que les biens objet des présentes sont **raccordés au réseau public de collecte des eaux usées.**

Risques de retrait et gonflement des sols argileux

L'ACQUEREUR est informé que le bien vendu est situé dans une **zone d'exposition faible au risque** de retrait et gonflement des sols argileux qui, aux termes des dispositions de l'article R. 112-5 du Code de la construction et de l'habitation, correspond à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.

Cuve de stockage des produits pétroliers

Les biens vendus ne contiennent pas de cuve de stockage de produits pétroliers.

Zones de cavités souterraines et marnières

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance les biens vendus ne sont pas compris dans une zone où sont situés des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol.

L'ACQUEREUR en prend acte et déclare avoir été informé des conséquences pouvant résulter de l'effondrement de cavités souterraines.

Nouveaux états, constats ou diagnostics

Si, entre la date des présentes et leur réitération par acte authentique, de nouvelles dispositions légales ou réglementaires imposaient au VENDEUR de fournir à l'ACQUEREUR d'autres états, constats ou diagnostics, le VENDEUR s'oblige à les fournir à ses frais au plus tard à la date de cette réitération.

PARAGRAPHE 3.

CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE

La présente vente est consentie et acceptée aux charges ordinaires et de droit et, plus spécialement, aux conditions suivantes :

L'ACQUEREUR :

- prendra les biens objet des présentes dans leur état actuel, sans garantie du VENDEUR et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni réduction du prix pour leur mauvais état, vices de toute nature, apparents ou cachés, à l'exception de la mise en oeuvre de la garantie décennale prévue aux articles 1792 et suivants du Code civil et des assurances associées, déficit dans la contenance indiquée, toute différence faisant son profit ou sa perte, étant rappelé que l'exonération de la garantie des vices cachés ne s'applique pas lorsque le VENDEUR est un professionnel de l'immobilier ou s'il est prouvé par l'ACQUEREUR, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du VENDEUR,
- supportera toutes les servitudes, passives, apparentes ou non, continues ou discontinues, pouvant grever les biens vendus et profitera des servitudes actives, s'il en existe, au bénéfice de son fonds,
- supportera tous les frais, droits et honoraires et ceux qui en seront la suite et la conséquence,
- acquittera, à compter de la réitération des présentes par acte authentique, l'ensemble des impôts, taxes et charges grevant les biens vendus, de sorte que le VENDEUR n'en soit jamais inquiété.

A cet égard, il est convenu que **la taxe foncière** exigible pour l'année au cours de laquelle interviendra ladite réitération sera payée par les deux PARTIES au *pro rata* de leur temps de propriété dans l'année concernée, l'ACQUEREUR s'engageant à rembourser au VENDEUR la part qui lui incombera le jour de cette réitération. La quote-part incombant à l'ACQUEREUR sera calculée à partir du montant de la dernière taxe foncière reçue. **La taxe d'habitation**, si elle est exigible, incombera intégralement à l'occupant des biens au premier janvier de l'année civile au cours de laquelle interviendra la réitération.

Le VENDEUR s'engage :

- à maintenir les biens vendus en l'état jusqu'à la date de réitération des présentes par acte authentique et il s'interdit d'effectuer toute modification pouvant en diminuer la valeur,
- à ne pas gager ou hypothéquer les biens objet des présentes,
- à résilier dès la réalisation de la vente les contrats d'assurance ou d'abonnement liés à la fourniture de biens ou services, sauf demande expresse contraire de l'ACQUEREUR.

En cas de décès du VENDEUR s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire, s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur. En cas de pluralité de vendeurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les vendeurs.

En cas de décès de l'ACQUEREUR avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, celles-ci seront caduques. En cas de pluralité d'acquéreurs, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les acquéreur.

PARAGRAPHE 4.

CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA VENTE

Prix - Acompte

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de :

soixante-douze mille euros (72 000 €)

Cette vente est soumise aux droits d'enregistrement.

Le prix de la vente et les frais de réalisation seront intégralement payés comptant le jour de la réitération des présentes par acte authentique par virement à l'ordre du Notaire, rédacteur de l'acte.

Détail du coût		Détail du financement	
Biens immobiliers	72 000 €	Apport personnel	78700 €
Biens mobiliers	0 €	Prêt classique	0 €
Frais d'acte de vente (environ)	6700 €	Prêt relais	0 €
Frais d'acte de prêt (environ)	pour mémoire €	Autres prêts	0 €
Frais d'acte de prêt (hypothèque)	pour mémoire €	Financement total	78700 €
Coût prévisionnel des travaux *	€		
Coût total (environ)	78700 €		

* Selon l'estimation fournie par l'ACQUEREUR, qui le reconnaît, sous sa seule et entière responsabilité.

La somme de quatre mille euros (4 000 €), sera déposée à titre d'acompte entre les mains de l'AGENCE, choisi pour séquestre par les PARTIES, au plus tard , par chèque bancaire ou virement, sur le compte spécial prévu par la loi du 2 janvier 1970 portant le n° 00310000450 tenu par la banque BPACA .

Un reçu officiel sera remis à l'ACQUEREUR et un duplicata au VENDEUR.

Il s'imputera sur le prix, frais et honoraires convenus, y compris honoraires de l'AGENCE, sauf en cas de non réalisation de l'une des conditions suspensives contenues dans la présente convention.

A défaut de versement à la date fixée, le VENDEUR pourra considérer les présentes comme caduques en informant l'ACQUEREUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le délai de quinze jours suivant la date d'échéance.

Le séquestre détiendra l'acompte versé pour le compte de qui il appartiendra. Il le conservera avec pour mission de le ventiler ou de le remettre selon les prévisions stipulées aux présentes.

En cas d'exercice par l'ACQUEREUR de sa faculté de rétractation, s'il en bénéficie, le séquestre lui restituera les fonds dans les délais légaux étant précisé qu'en présence d'une pluralité d'acquéreurs, la restitution se fera entre les mains de la seule partie versante.

En cas de non-réalisation de l'une quelconque des conditions suspensives, l'acompte sera immédiatement restitué à l'ACQUEREUR, à moins qu'existe une contestation sérieuse du VENDEUR fondée sur la faute, la négligence ou la mauvaise foi de l'ACQUEREUR. Dans ce cas, le séquestre ne pourra se dessaisir de la somme qu'il détient qu'en vertu d'un accord amiable signé des deux PARTIES ou d'une décision de justice devenue définitive.

Provision sur frais d'acte notarié

L'ACQUEREUR versera en la comptabilité de Maître ALARY , la somme de trois cents euros (300 €).

En cas de réitération des présentes, cette somme constituera un acompte sur les frais de l'acte authentique. Le coût des émoluments relatifs aux demandes de pièces sera supporté par l'ACQUEREUR. Il le sera par le VENDEUR, si les droits révélés sur les biens ont empêché la réalisation de la vente.

Honoraires de l'AGENCE

Les PARTIES reconnaissent que les présentes ont été négociées par l'AGENCE CENTURY 21 Agence du Pont - Vieux exploitée par la société AGENCE DU PONT VIEUX , avec le concours de l'agence ABAFIM IMMOBILIER représentée par Viktoriya STATSENKO , que les PARTIES déclarent bénéficiaires du montant de la rémunération convenue, soit la somme de six mille neuf cents euros TTC (6900 € TTC),

- à concurrence de trois mille quatre cent cinquante euros TTC (3450 € TTC) pour l'AGENCE agissant aux termes du mandat écrit en date du 21/07/2022 portant le numéro 5769 ,

- et de trois mille quatre cent cinquante euros TTC (3450 € TTC) pour l'agence ABAFIM IMMOBILIER , agissant aux termes d'une délégation de mandat.

Le montant de ces honoraires est calculé selon le taux de TVA actuellement en vigueur. Si le taux de TVA venait à varier en plus ou en moins, le montant Toutes Taxes Comprises de la rémunération évoluerait de la même manière.

Ces honoraires seront dus par le VENDEUR et ils seront exigibles le jour de la réitération des présentes par acte authentique.

Au cas où toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'ACQUEREUR ou le VENDEUR, après avoir été régulièrement mis en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, une indemnité d'un montant égal à la rémunération de l'AGENCE SERA DUE INTEGRALEMENT A CETTE DERNIERE PAR LA PARTIE DEFAILLANTE, l'opération étant définitivement conclue. De même, si par suite d'un accord amiable, les PARTIES convenaient de résilier purement et simplement le présent compromis, une indemnité d'un montant égal aux honoraires de l'AGENCE lui sera due par la partie aux présentes ayant la charge du paiement des honoraires. Enfin, en cas de préemption, les honoraires à la charge de l'ACQUEREUR seront dus par l'organisme préempteur.

Financement de l'acquisition

L'ACQUEREUR déclare **financer l'acquisition intégralement au moyen de ses fonds personnels**. Il est précisé que cette acquisition intervient dans le cadre de son activité professionnelle.

Affirmation de sincérité - Lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme

Les PARTIES affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que les présentes expriment l'intégralité du prix convenu.

L'ACQUEREUR déclare, en outre, avoir été informé par le rédacteur des présentes des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L561-1 à L574-4 du Code monétaire et financier.

PARAGRAPHE 5. RÉALISATION DE LA VENTE

Conditions suspensives de droit commun

Le certificat d'urbanisme ou les titres de propriété ne devront révéler aucune charge réelle ou servitude grave pouvant déprécier la valeur des biens objet des présentes ou altérer de manière significative la jouissance de l'ACQUEREUR. Le seul alignement ne sera pas considéré comme une condition suspensive, à moins qu'il ne rende l'immeuble impropre à sa destination.

L'état hypothécaire ne devra révéler aucune inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital, intérêts et accessoires, ne pourra être intégralement remboursé à l'aide du prix de vente.

Non réalisation des conditions suspensives

Si l'une des conditions suspensives n'est pas réalisée, chacune des PARTIES retrouvera alors son entière liberté de disposition sans indemnité de part et d'autre.

L'acompte versé sera immédiatement et intégralement restitué à l'ACQUEREUR.

Si le défaut de réalisation d'une des conditions suspensives a pour origine la faute, la négligence, la mauvaise foi ou un abus de droit de l'ACQUEREUR, le VENDEUR pourra faire déclarer la condition réalisée, sans préjudice de l'attribution de dommages et intérêts. L'ACQUEREUR devra, par ailleurs, indemniser l'AGENCE du préjudice causé, à hauteur du montant des honoraires prévus aux présentes.

Information sur la décence du logement

L'ACQUEREUR est informé qu'en vertu de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur qui loue des locaux à usage de résidence principale ou à usage mixte est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifeste pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé de ses occupants, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation, les caractéristiques d'un logement décent étant définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 modifié.

Droit de préemption

Dans le cas où la vente est soumise à un droit de préemption, le VENDEUR charge le rédacteur des présentes ou son notaire d'effectuer la déclaration d'intention d'aliéner aux bénéficiaires éventuels de ce droit.

En cas d'exercice du droit de préemption, l'ACQUEREUR reprendra sa pleine et entière liberté et récupérera immédiatement et sans aucune formalité la somme remise au séquestre. Le préempteur sera subrogé dans tous les droits et obligations de l'ACQUEREUR, y compris le paiement des honoraires de négociation si ceux-ci sont prévus à la charge de l'ACQUEREUR.

PARAGRAPHE 6. RÉITÉRATION PAR ACTE AUTHENTIQUE

Sous la seule réserve de la réalisation des conditions suspensives qu'elles contiennent, les présentes lient les PARTIES définitivement.

Elles seront réitérées par acte authentique au plus tard le chez Maître ALARY , Notaire à ORTHEZ (64300) , que les PARTIES choisissent à cet effet d'un commun accord.

Les PARTIES donnent tous les pouvoirs aux clerks ou employés de l'étude notariale pour effectuer les formalités préalables à la rédaction de cet acte et toutes les notifications ou déclarations d'aliéner exigées par la loi, notamment aux titulaires du droit de préemption, avec la faculté de signer les documents nécessaires.

La date ci-dessus mentionnée N'EST PAS EXTINCTIVE, mais CONSTITUTIVE DU POINT DE DEPART à partir duquel l'une des PARTIES pourra, si toutes les conditions suspensives sont réalisées, obliger l'autre à s'exécuter en lui adressant une lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut de s'être exécutée dans un délai de DIX JOURS suivant la date de première présentation de cette lettre, la partie non défaillante aura le choix entre :

- **invoquer la résolution de plein droit des présentes sans qu'il soit besoin de la faire constater judiciairement. La partie défaillante lui versera, à titre d'indemnité forfaitaire, la somme de sept mille deux cents euros (7 200 €),**
- **ou poursuivre en justice la réalisation de la vente, la partie défaillante supportant tous les frais de poursuites ou de justice, augmentés du montant de l'indemnité forfaitaire prévue à l'alinéa ci-dessus.**

Dans les deux cas, l'AGENCE aura droit à l'indemnisation prévue au paragraphe « Honoraires de l'AGENCE ».

Si les conditions suspensives ne sont pas toutes réalisées, les PARTIES reprendront chacune leur entière liberté. Si un acompte a été versé par l'ACQUEREUR, il lui sera alors restitué, le VENDEUR autorisant d'ores et déjà le séquestre à s'en dessaisir sans autre autorisation.

Les PARTIES pourront aussi, si elles l'entendent, conclure un avenant de prorogation des présentes.

Enfin, si par suite d'un accord amiable, les PARTIES convenaient de résilier purement et simplement le présent compromis, elles s'engagent solidairement à indemniser l'AGENCE du préjudice subi en lui versant une indemnité à hauteur des honoraires qu'elle aurait dû percevoir. Dans la relation entre les PARTIES, cette indemnité sera supportée par la partie aux présentes ayant la charge du paiement des honoraires, à défaut de meilleur accord.

Faculté de substitution

Il est expressément convenu que la réitération des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'ACQUEREUR, soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner, mais que cette cession partielle ou totale des présentes :

- ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit,
- que l'ACQUEREUR, devenu cédant, sera tenu solidairement à l'exécution du contrat par le cessionnaire,
- et que si les dispositions de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables à la vente conclue avec le cessionnaire, la cession ne vaudra que si ce dernier n'exerce pas son droit de rétractation. Dans le cas contraire, l'ACQUÉREUR demeurera tenu par l'engagement d'achat.

Il est également convenu que la cession ne pourra intervenir qu'au profit d'un cessionnaire qui ne sollicitera pas d'emprunt et qui portera dans l'acte de cession lui-même ou dans un acte séparé auquel l'acte de cession fera renvoi la mention manuscrite prévue par l'article L. 313-42 du Code de la consommation.

La cession fera l'objet d'un acte qui sera régulièrement notifié au VENDEUR.

PARAGRAPHE 7.

TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ET JOUISSANCE DES BIENS

L'ACQUEREUR aura la propriété des biens à compter du jour de la signature de l'acte authentique.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle et effective.

Survenance d'un sinistre pendant la validité du compromis

Si, pendant la validité des présentes, un sinistre par incendie ou par catastrophe naturelle venait à rendre l'immeuble impropre à sa destination, l'ACQUEREUR aura la faculté, soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui, soit de maintenir l'acquisition du bien et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation du montant de ces indemnités, l'ACQUEREUR étant, à la demande du VENDEUR, purement et simplement subrogé dans tous ses droits du ou des assureurs.

Le VENDEUR déclare que les biens objet des présentes sont régulièrement assurés et qu'aucun contentieux en cours ne l'oppose à la ou aux compagnies qui les assurent.

Obligation de garde du VENDEUR

Entre la date des présentes et la date du transfert effectif de propriété et de jouissance à l'ACQUEREUR, le VENDEUR s'oblige à entretenir les biens, à les maintenir dans leur état actuel et à s'abstenir de procéder à toute transformation sans l'accord écrit de l'ACQUÉREUR. Si un équipement de l'immeuble devait être remplacé, le VENDEUR est averti qu'il devra le remplacer à l'identique ou par son plus proche équivalent.

Le VENDEUR s'engage, notamment, à laisser dans les biens présents à la date de signature des présentes tout ce qui est immeuble par destination ainsi que, sous la seule réserve que les éléments ci-après désignés existent et sans que cette liste soit limitative :

- les éléments scellés : cheminées, plaques de cheminées, miroirs, supports de tringles à rideau, trumeaux, dessus de radiateurs, glaces,
- les revêtements des sols et des murs,
- les poignées de porte et de fenêtres présentes lors de la visite,
- les portes, planches et équipements de rangement des placards,
- les végétaux plantés en pleine terre,
- les équipements sanitaires,
- les équipements de chauffage : chaudière, radiateurs, inserts, etc.,
- les équipements de conditionnement d'air, de climatisation, etc.,
- les équipements électriques et les câblages,

- les volets, persiennes, stores et leurs motorisations.

Jusqu'à l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR, le VENDEUR s'engage à, sans que cette liste soit limitative :

- maintenir en bon état de fonctionnement les équipements des biens vendus,
- laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules,
- entretenir les biens vendus et leurs abords,
- maintenir, s'il en existe une, la piscine en bon état d'entretien,
- mettre hors-gel les installations en saison froide,
- réparer les dégâts survenus.

En outre, le VENDEUR s'engage à entretenir et nettoyer le terrain s'il y a lieu et ne laisser aucun encombrement sur le terrain ou dans les dépendances le jour de la signature de l'acte authentique.

Le VENDEUR s'engage à laisser l'ACQUEREUR visiter les lieux juste avant la réitération des présentes pour s'assurer du respect des engagements qui précèdent.

NOTIFICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les PARTIES acceptent expressément que les notifications que pourra leur adresser l'Agence en exécution des présentes soient faites par lettre recommandée avec accusé de réception électronique aux adresses mail indiquées ci-dessous et ce, conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil et de l'article L.100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elles reconnaissent avoir été informées que ces lettres recommandées électroniques seront envoyées par l'intermédiaire d'un tiers de confiance agréé bénéficiant d'une décision de qualification délivrée par l'Agence Nationale de la Sécurité des Systèmes d'Information (ANSSI) valable depuis le 1er janvier 2019 et respectant les règles fixées par le Règlement européen (UE) n°910/2014 eIDAS, et qu'il existe une possibilité qu'elles soient classées par leur messagerie dans un dossier de courriers indésirables et qu'elles devront donc vérifier le contenu de ce dossier sur leur messagerie.

Nom du titulaire	Adresse mail
Jean Pierre SANSOULET	monique.sansoulet@wanadoo.fr
Marie SANSOULET	
Madame KOHOHEHKO	

Chacune des PARTIES :

- reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants,
- s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail,
- accepte que toute action effectuée au travers de son compte e-mail soit réputée effectuée par elle et relève de sa responsabilité exclusive pour toutes les conséquences légales et réglementaires des notifications.

DROIT DE RÉTRACTATION

La présente vente n'est pas soumise aux dispositions de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

PARAGRAPHE 8.

COLLECTE ET EXPLOITATION DES DONNÉES PERSONNELLES

Les PARTIES sont informées que les données à caractère personnel les concernant collectées par l'AGENCE à l'occasion des présentes feront l'objet de traitements informatiques nécessaires à leur exécution, ce qu'elles acceptent. Les données personnelles collectées seront accessibles par l'AGENCE ainsi que par Century 21 France. Elles seront conservées dans le système d'information de l'AGENCE et de Century 21 France pour une durée n'excédant pas celle nécessaire au regard des finalités pour lesquelles elles sont collectées et dans la limite des délais de prescription légale. Dans le cadre de ces traitements, ces données pourront être transmises à des fins exclusivement techniques par l'AGENCE, responsable des traitements, à des prestataires informatiques assurant leur traitement, leur hébergement et leur archivage le temps nécessaire à l'exécution du contrat et à la constatation, l'exercice ou la défense en justice de droits qui en découlent.

Les PARTIES sont également informées que ces données à caractère personnel pourront être utilisées par l'AGENCE à des fins de marketing direct, de gestion interne ou d'études statistiques.

En cochant cette case, le VENDEUR l'accepte expressément .

En cochant cette case, l'ACQUEREUR l'accepte expressément .

Chacune des PARTIES dispose auprès de l'AGENCE d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, de portabilité et d'opposition au traitement des données la concernant en lui adressant un courriel à dpo@century21france.com . Toute réclamation pourra être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (www.cnil.fr).

Dans le cas où des coordonnées téléphoniques ont été recueillies, les PARTIES sont informées qu'elles disposent d'un droit d'opposition au démarchage téléphonique en inscrivant leur numéro sur la liste Bloctel (www.bloctel.gouv.fr).

PARAGRAPHE 9.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Tous les litiges qui pourraient survenir entre les PARTIES seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

PARAGRAPHE 10.

ANNEXES

Sont annexés aux présentes :

- la ou les déclarations de non recours à un crédit immobilier
- le diagnostic amiante
- les états parasitaires
- le diagnostic plomb
- le diagnostic d'installation intérieure d'électricité
- l'état des servitudes "risques" et d'information sur les sols ou l'état des risques et pollutions
- un descriptif des risques GEORISQUES
- le diagnostic d'assainissement

- le plan cadastral
- un plan de description des servitudes

DATE ET SIGNATURES

Fait à ORTHEZ et signé électroniquement par l'ensemble des Parties, chacune d'elles en conservant un exemplaire original sur un support durable garantissant l'intégrité de l'acte.



www.century21.fr

