



# ABAFIM



SARL au capital de 50 000 € - 443 658 463 RCS Tarbes  
Carte Professionnelle N° CPI 6501 2016 000 005 955  
délivrée le 17/03/2022 par la CCI de Tarbes et des Hautes Pyrénées  
TRANSACTIONS SUR IMMEUBLES & FONDS DE COMMERCE  
16 Avenue de la Marne – 65 000 TARBES - FRANCE  
Garantie Financière : 110 000 € - QBE Insurance (Europe) LIMITED  
Cœur Défense – Tour A – 110 esplanade du Général de Gaulle – 92931 LA DEFENSE CEDEX

## OFFRE D'ACHAT

Le soussigné : **M. MENAGER Florent**  
Demeurants : **83 rue du Vieux Moulin, Villa N°3, 31150 Gagnac sur Garonne**  
Reconnait avoir visité le 03/05/2023 à Castelvieilh par l'intermédiaire de l'agence immobilière **ABAFIM**, le bien **Mandat N° AF25725** ci-après désigné :

Demeure 13 chambres, 250 m<sup>2</sup> sur une parcelle de 1870 m<sup>2</sup> et doté d'un bois de 2,4 hectares non attenants.  
Sections cadastrales C154 (844 m<sup>2</sup>), C404 (2374 m<sup>2</sup>), C405 (1014 m<sup>2</sup>), C403 (822 m<sup>2</sup>), C153 (1191 m<sup>2</sup>), C114 (3322 m<sup>2</sup>) et C117 (21632 m<sup>2</sup>) 65350 Castelvieilh.

Le soussigné a pu visiter le bien objet de la présente offre autant de fois qu'il l'a souhaité avant de faire la présente offre d'achat. Il a obtenu les réponses aux questions qu'il a soulevées et a même pu visiter avec une ou plusieurs entreprises de leur choix pour procéder à l'évaluation des travaux ou aménagements éventuellement envisagés.

En vertu de quoi, il est fait par la présente offre d'achat ferme de ce bien aux conditions suivantes :

**Prix net vendeur : 185 000 €**  
**(En lettres : Cent quatre-vingt-cinq mille euros)**

**Honoraires d'agence : 10 000 €**  
**(En lettres : Dix-mille euros)**

**Prix total honoraires d'agence inclus à la charge du vendeur : 195 000 €**  
**(En lettres : Cent quatre-vingt-quinze mille euros)**

Le paiement se décomposera de la façon suivante :

- 5,1 % lors de la signature du compromis de vente soit la somme de **10 000 €**
- Le solde lors de la signature de l'acte authentique soit la somme de **185 000 €**

A défaut d'acceptation par le vendeur dans un délai de 10 jours à compter de ce jour, cette offre deviendra caduque et ce dernier ne pourra prétendre à aucune indemnité de notre part.

Dans le cas où une condition suspensive (1) n'est pas réalisée, le présent document sera nul et non avenü, aucune des parties ne pouvant prétendre à une quelconque réparation.

*D'autre part, nous reconnaissons avoir été informé que la loi nous autorise à demander l'annulation pure et simple, et sans justification, de cette offre dans un délai de 10 jours à compter de la date du présent document.*

Cette requête sera obligatoirement adressée à : **ABAFIM - 16, Avenue de la Marne – 65000 TARBES**, par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'acceptation de l'offre d'achat par le vendeur sera notifiée à l'acquéreur dans ce même délai de 10 jours, et sera réputée irrévocable pour les deux parties.

**Toutefois, cette offre sera caduque de plein droit** si un compromis ou une promesse unilatérale de vente n'est pas signé au sein d'une étude notariale au plus tard le : 30 juin 2023.

Les différentes parties (acquéreur et vendeur) acceptent que leurs données personnelles soient transmises et utilisées par le(s) notaire(s) en charge de la vente du bien.

Fait à Castelvieilh, le 07/06/2023

**L'acquéreur,**  
(Offre d'achat soumise  
aux présentes conditions)

Pour **ABAFIM**  
**Le négociateur,**

**Le vendeur,**  
(Acceptation de l'offre  
aux présentes conditions)



(1) Conditions suspensives :

Accord du prêt bancaire d'un montant de 200 000 € auprès de la banque CIC Sud-Ouest à un taux de 3,3 % sur une durée de 240 mois.

Une proposition de partage des frais sur la clôture afin de réaliser une clôture en parpaings de 1m70 de haut dans la cour de l'école puis un grillage sur le reste de la limite de parcelle (comme prévu initialement).

Une séparation des compteurs prise en charge par la mairie.

Changement de destination du bien passant de gîte à résidence d'habitation et création de studettes pour faire de la location saisonnière.

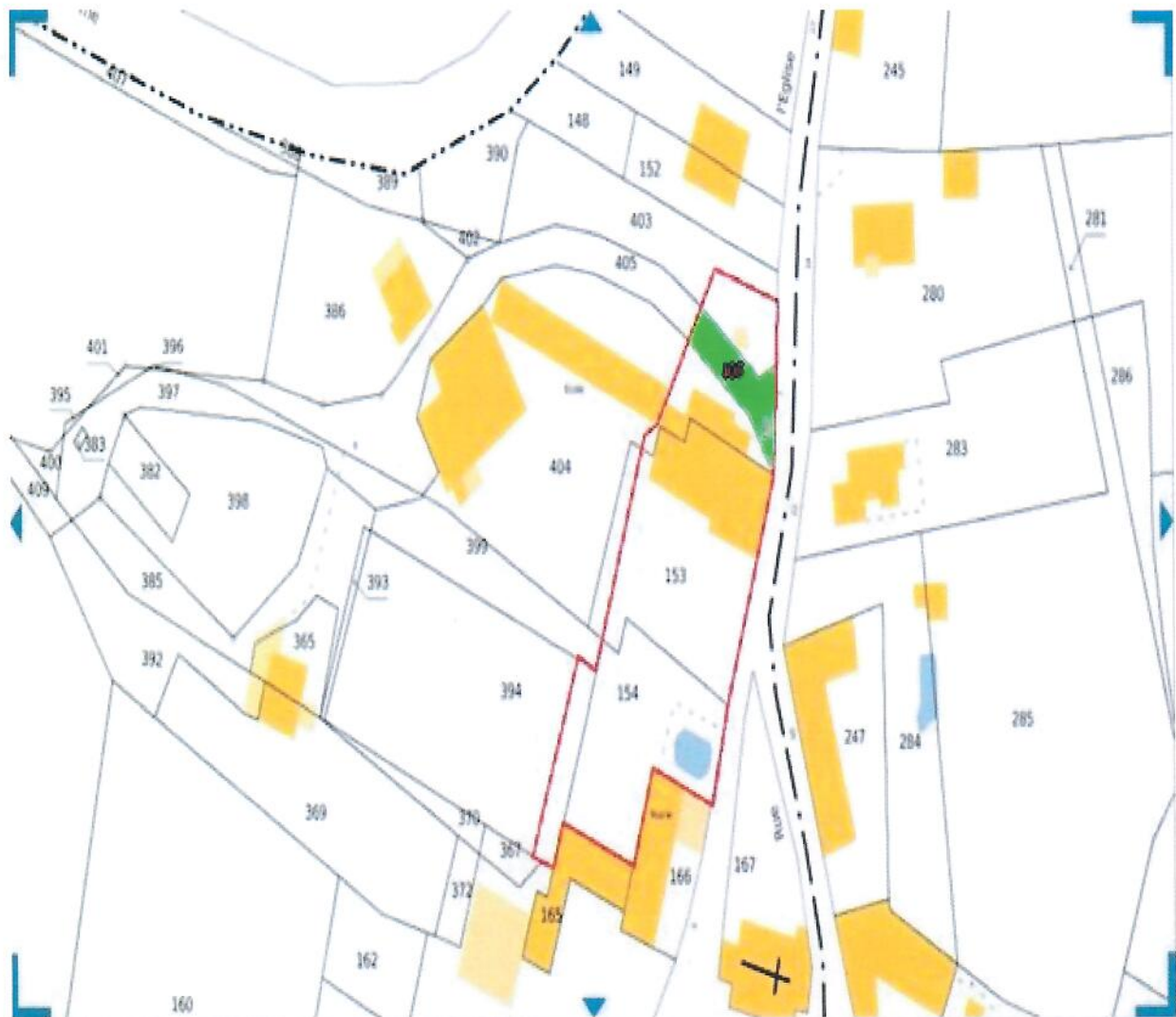
Bornage pris en charge par la mairie.

Accord de la mairie d'une révision du bornage sur la partie haute de la parcelle C394 (l'acquéreur souhaite obtenir un espace de 4m x 31m en haut de la parcelle qui apporte une vue Pyrénées) avec 1 proposition présente sur le plan suivant.

**-Condition suspensive de validation par les 2 parties du document de bornage/arpentage par un géomètre expert.**

Ce document sera réalisé après le compromis de vente et avant l'acte final en présence de M. Ménager et des représentants légaux de la Mairie de Castelvieilh.

**-Création d'une servitude de passage sur la partie de la parcelle C405 qui appartiendra à M. Ménager**, en faveur de la municipalité, et des propriétaire des parcelles C365, C369, C382, C383, C385, C386, C394, C398, C403, C405 pour desservir les parcelles à l'ouest des parcelles C153 et C154 dont l'école communale. (Voir en vert sur le plan). Le chemin (parcelle C405) doit garder son utilité et ses accès actuels.



> Coordonnées en projection RGF93CC43 X=1472436.67 Y=2235599.73  
 > Coordonnées géographiques WGS84 (GPS) DMS (43° 17' 9" N - 0° 11' 43" E) - Latitude = 43.285912 N - Longitude = 0.195476 E

► Veuillez cliquer pour commencer votre mesure de surface (3 points à définir)

**Mesurer > Surfaces**

Résultat de la mesure : **2633.54** mètres carrés (donnée indicative)

Cet outil vous permet de mesurer une surface.  
 Veuillez sélectionner avec votre souris tous les sommets de la surface à mesurer et terminer par la touche Entrée ou par un double-clic. > Annuler le dernier sommet (touche Retour)  
 > Annuler l'opération (touche Echap)  
 Les mesures obtenues n'ont qu'une valeur indicative et ne sont pas opposables.

*Ce plan à titre indicatif et les mètres indiqués n'ont pas de valeur contractuelle. Ils sont approximatifs. Les mètres et les limites futures seront régularisés par le géomètre-expert avec l'accord des 2 parties.*

**L'acquéreur,**  
 (Offre d'achat soumise  
 aux présentes conditions)

**Pour ABAFIM  
 Le négociateur,**

**Le vendeur,**  
 (Acceptation de l'offre  
 aux présentes conditions)

