

COMPROMIS DE VENTE D'IMMEUBLE

Entre les soussignés :

1) Vendeur

La société dénommée "CAP GARONNE",
Société à responsabilité limitée au capital de CENT MILLE UN EUROS
(100.001 €), dont le siège social est à AIGUILLON (47190), Camp Sempé.
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de AGEN et identifiée
sous le numéro SIREN 452 931 041.

Ladite Société ci-après désignée "LE VENDEUR"
D'UNE PART

2) Acquéreurs

Ci-après dénommés, ensemble, "L'ACQUEREUR"

Et soumis solidairement entre eux à toutes les
obligations leur incombant en vertu du présent acte.

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le vendeur :

- La société "CAP GARONNE", est représentée par Monsieur Rémy
PELTIER, agissant en sa qualité de gérant de la société ayant tous pouvoirs à cet effet.

En ce qui concerne l'acquéreur.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

DECLARATIONS D'ETAT-CIVIL

A/ Concernant le VENDEUR:

Le représentant de la société "VENDEUR" déclare.

Que la société est une société française et a son siège social en France.

Que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée.

Que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions.

Que la société n'est pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

B/ Concernant l'ACOUEREUR:

L'acquéreur déclare confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à son état-civil, son statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité, sa nationalité et sa résidence.

Il déclare en outre.

Ne pas être placé sous l'un des régimes de protection juridique des majeurs.

Ne pas être et n'avoir jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

Ne pas être en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptible de l'être, selon les dispositions des articles L. 711-1 et suivants du Code de la consommation.

ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est ici spécialement convenu que la réalisation par acte authentique ne pourra avoir lieu qu'au profit de l'acquéreur ci-dessus désigné, sans aucune substitution possible quel que soit le bénéficiaire.

OBJET DU CONTRAT

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

Le vendeur vend, sous les conditions ci-après exprimées, à l'acquéreur, qui accepte, la pleine propriété des biens dont la désignation suit :

DESIGNATION

AIGUILLON (Lot-et-Garonne)

Un terrain à bâtir situé(e) à AIGUILLON (47190).

Ledit immeuble cadastré .

SECTION	NUMERO	LEUDIT	CONTENANCE

Tel que ledit immeuble existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le corps de l'acte par le terme "l'immeuble".

Plan - L'immeuble sur le plan demeuré joint et annexé.

Usage - L'acquéreur déclare avoir l'intention de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur le terrain acquis au sens de l'article L. 115-4 du Code de l'urbanisme.

Non-application de l'article L.442-8 du Code de l'urbanisme - Le présent contrat ne constituant pas une promesse unilatérale de vente, celui-ci n'entre pas dans le champ d'application de l'article 14.442-8 du Code de l'urbanisme octroyant à l'acquéreur une faculté de rétractation dans les conditions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Lotissement - Ladite parcelle formant le lot numéro du lotissement et bénéficie d'une surface de plancher constructible de 250 m² ainsi qu'il résulte du permis d'aménager en date du 4 Février 2011 portant le n ° PA 047 004 10 K 0001.

Pièces constitutives du lotissement - Les pièces constitutives du lotissement ont été déposées au rang des minutes de Maître BOUNEL notaire à NOGARO le 4 Novembre 2020:

-Un exemplaire du permis d'aménager accordé initialement à la SARL MEI PROMOTION délivré par arrêté de Monsieur le Maire d'AIGUILLON en date du 4 Février 2011 sous le numéro PA 047 004 10 K 0001

Cet arrêté à fait l'objet d'un transfert au profit de la SARL CAP GARONNE, intervenante aux présentes, suivant un arrêté délivré par le Maire d'AIGUILLON en date du 9 Octobre 2015 sous le n° PA 047 004 10 K 0001 01 .

-déclaration d'ouverture de chantier en date du 1er Novembre 2017

-Arrêté en date du 30 Septembre 2019 autorisant à différer les travaux de finition du permis d'aménager jusqu'au 1^{er} décembre 2022

-copie de la caution bancaire en garantie de l'exécution des travaux différés de revêtements définitif des voies, l'aménagement des trottoirs, la pose des bordures, la mise en place des équipements dépendant des trottoirs et les plantations du lotissement de 26 lots

-Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux à l'exception des travaux de finition restant à réaliser

- la demande de permis d'aménager
- La notice de présentations e paysagère (PA2)
- Engagement et application du décret du 26 Janvier 1994 relatif aux personnes handicapées
- engagement en application de l'article 45 du décret n ° 95-260 du 8 mars 1995 relatif à la solidité des ouvrages

-tableau de répartition des SHON

PA-08 descriptif VDR

PAIO Règlement du lotissement

PA 12 statuts de l'ASSOCIATION SYNDICALE

PA 12' Engagement de constituer une association syndicale

PA 12" Engagement à provoquer la première assemblée générale

Partie Graphique

- PA 01-Un plan de situation
- PA 03- Pla du géomètre état des lieux
- PA 04 plan de masse repérage et parkings
- PA 04 Plan de masse implantation
- PA 04 Plan masse réseaux secs et humides
- PA 04 Plan masse espaces verts
- PA 05 coupes sur le terrain
- PA 05 coupe sur voirie
- PA-07 Photos
- Plan du lotissement, et plan de vente et bornage des 26 lots

CESSIBILITE DES LOTS AVANT ACHEVEMENT

L'immeuble vendu dépendant d'un lotissement régi par les articles L.442-1 et suivants et R.421-19 du Code de l'urbanisme, et conformément à l'article R.442-13 a) du même code, le lotisseur a sollicité de l'autorité compétente la possibilité de

pouvoir procéder à la vente des lots avant l'exécution de tout ou partie des travaux prescrits par le permis d'aménager en vue d'éviter la dégradation des voies pendant la construction des bâtiments, la réalisation du revêtement définitif de ces voies, l'aménagement des trottoirs, la pose de leurs bordures, la mise en place des équipements dépendant de ces trottoirs ainsi que les plantations prescrites.

Aux termes de l'article R.442-13 a) susvisé, cette autorisation est subordonnée à l'engagement du demandeur de terminer les travaux dans les délais que fixe l'arrêté et à la consignation à cette fin, en compte bloqué, d'une somme équivalente à leur coût, fixé par ledit arrêté, ou à la production d'une garantie d'achèvement desdits travaux établie conformément à l'article R.442-14 du Code de l'urbanisme ; le déblocage de la somme représentative du montant des travaux pouvant être autorisé en fonction de leur degré d'avancement par l'autorité qui a accordé l'autorisation de lotir.

En conséquence, la garantie de l'achèvement des travaux à laquelle était subordonnée l'autorisation de vente par anticipation a été donnée par le lotisseur sous la forme d'un cautionnement consenti par la BANQUE POPULAIRE dont un exemplaire fait l'objet de l'acte de dépôt en date du 4 Novembre 2020.

Bornage - Pour se conformer aux dispositions de l'article L. 115-4 du Code de l'urbanisme, il est ici précisé que le descriptif de l'immeuble résulte d'un bornage, suivant procès-verbal établi par la SELARL DE GEOMETRES-EXPERTS ,demeuré ci-annexé.

Quotité des droits concernés - L'immeuble vendu appartient au vendeur seul en pleine propriété.

Description - L'acquéreur déclare avoir visité les lieux à sa convenance et dispense le vendeur d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le vendeur s'oblige à justifier d'une origine de propriété trentenaire et régulière de l'immeuble sus-désigné.

REALISATION

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Muriel POZOULS BOUNEL, notaire à NOGARO, choisi d'un commun accord entre les parties, dans le délai maximum d'un mois à compter de la réalisation de la dernière des conditions suspensives, sous réserve de l'obtention de tous les documents nécessaires à la rédaction de l'acte.

La signature dudit acte devra intervenir au plus tard le

Au cas où le notaire rédacteur ne serait pas en possession de toutes les pièces administratives nécessaires à la rédaction de l'acte authentique de vente, ce délai sera prorogé de huit jours après l'obtention de la dernière desdites pièces.

PRIX DE LA VENTE EVENTUELLE

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal TTC de 48 000,00€ (quarante-huit mille euros)

taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20,00 % comprise dans ce prix pour soit

un prix hors taxe de 40.000,00€ (quarante mille euros).

Ce prix sera payable comptant le jour de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

Moyen de paiement - En vertu des dispositions de l'article L. 112-6.1 du Code monétaire et financier, le notaire est tenu d'exiger que le paiement du prix de vente soit réalisé par virement bancaire à l'exclusion de tout autre moyen de paiement.

CONDITIONS DE LA VENTE

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, en outre, aux conditions suivantes, que l'acquéreur sera tenu d'exécuter :

Garantie d'éviction — Le vendeur ne sera tenu que du seul trouble dans les termes de droit, conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil. A ce sujet, il déclare notamment :

- qu'il n'existe à ce jour aucun litige ou aucune action en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété, et que le bien ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux, - qu'il n'y a eu aucun empiètement sur un fonds voisin, - qu'il n'a conféré à ce jour aucun droit quelconque sur le bien, - qu'il subrogera l'acquéreur dans tous ses droits et actions relatifs au bien.

Il s'obligera à obtenir, à ses frais, la mainlevée des inscriptions hypothécaires pouvant grever l'immeuble vendu.

Propriété - jouissance - Conformément à l'article 1304-6 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, le transfert de propriété de l'immeuble aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique de vente ;

L'entrée en jouissance s'effectuera le même jour par la prise de possession réelle, le vendeur s'obligeant, pour cette date, à rendre l'immeuble libre de toute location et occupation.

Etat de l'immeuble - Garantie des vices cachés - L'acquéreur prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance et bénéficiera de la garantie des vices cachés.

En outre il bénéficiera de la garantie de contenance, à un vingtième près, ainsi qu'il est prévu à l'article 1619 du Code civil ; de plus, tout excédent de contenance supérieur à un vingtième fera son profit, sans supplément de prix à sa charge.

Vices cachés - Le vendeur sera tenu à la garantie des vices cachés dans les termes de droit.

Frais de viabilisation - L'acquéreur s'engage à supporter.

- les frais de raccordement du bien vendu aux différents réseaux d'eau, d'assainissement, de gaz, d'électricité, de téléphone, et de tous autres le cas échéant ;
- le coût de toutes extensions de réseau le cas échéant ; - les taxes fiscales et parafiscales relatives à la délivrance du permis de construire.

Charges et conditions relatives au lotissement - La vente aura lieu sous les charges et conditions résultant du cahier des charges du lotissement.

Il est par ailleurs précisé que l'immeuble est situé.

- dans un lotissement dont l'arrêté de lotir a été délivré le 4 Février 2011 soit depuis plus de dix ans,
- dans une commune disposant d'un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Par suite et par application de l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme propres au lotissement ont cessé d'être applicables.

Toutefois, les dispositions dudit article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Association syndicale - Le vendeur déclare que lors du dépôt de la demande du permis d'aménager, il a été prévu la constitution d'une association syndicale qui devait se réunir dans les 6 mois de la vente du dernier lot .

Servitudes - L'acquéreur profitera des servitudes actives et supportera celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant l'immeuble dont dépendent les fractions sus-désignées, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le vendeur. A cet égard, le vendeur déclare que ledit immeuble n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et de tous règlements le régissant ;

Impôts et autres charges - L'acquéreur paiera, à compter de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et charges de toute nature, assis ou à asseoir sur ledit immeuble,

A ce sujet, il est ici précisé que le prorata de la taxe foncière sera réglé par l'acquéreur au jour de la réitération des présentes, par acte authentique à titre forfaitaire et définitif au vu du dernier avis émis.

Frais - Il acquittera tous les frais, droits et émoluments de l'acte qui constatera la réalisation de la vente, à l'exception de la TVA, incluse dans le prix.

Etat des risques et pollutions en application des articles L. 125-5 et suivants du Code de l'environnement - Conformément aux dispositions dudit article, il est ici précisé que l'immeuble est situé dans une zone :

- couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé : mouvement de terrain , sécheresse , Aléa moyen
- non couverte par un plan de prévention des risques miniers.
- non couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.
- de sismicité très faible définie par décret en Conseil d'Etat.
- à potentiel radon faible définie par voie réglementaire.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département du Lot et Garonne en date du 8 Février 2019 sous le numéro 47-2019-02-08-001.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article R. 125-26 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions établi par le vendeur, ce jour au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

L'acquéreur reconnaît être informé des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes.

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des assurances.

Secteur de cavités souterraines - L'immeuble n'est pas situé dans un secteur de cavités souterraines tel que mentionné dans l'état des risques naturels et technologiques sus visé.

Situation de la commune au regard du retrait - gonflement d'argile - Au vu des informations mises à sa disposition par le préfet du Département, il résulte que l'immeuble est concerné par la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de Lot-et-Garonne, établie par le Bureau de Recherches

Géologiques et Minières (BRGM), ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

Cette cartographie est demeurée ci-annexée.

Etude Géotechnique - L'immeuble est situé dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux dont l'exposition à ce phénomène est identifiée comme moyenne ou forte.

Conformément à l'article L. 132-5 du Code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, une étude géotechnique préalable aux présentes a été établie par la société GNGER CEBTP le 10 Avril 2019 dont une copie est demeurée ci-annexée.

Le propriétaire déclare, qu'aucun remaniement du sol n'a été effectué depuis la réalisation de cette étude.

Assainissement - Eaux usées — Le présent avant-contrat portant sur un terrain non bâti, il n'est pas ici fait mention de la réglementation relative à l'assainissement et aux eaux usées.

Nouveaux diagnostics, états ou constats - Si, avant la régularisation de la vente par acte authentique, de nouvelles législations protectrices de l'acquéreur telles que, notamment, la prévention de la légionellose venaient à entrer en application, le propriétaire s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'acquéreur les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

Plan d'exposition au bruit des aérodromes - Il est ici précisé que les biens objet des présentes ne se trouvent pas situés dans une zone d'exposition au bruit d'un plan d'exposition au bruit des aérodromes tel que défini par l'article L. 112-6 du Code de l'urbanisme.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes conventions sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

⁰- Dans l'intérêt de l'acquéreur :

■

- Que les époux acquéreurs soient tous deux encore en vie au jour prévu pour la régularisation de l'acte authentique de vente.

- Que les dispositions d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique résultant soit d'un certificat d'urbanisme soit d'une note d'urbanisme, soit encore d'un certificat d'alignement ou de tout autre document d'urbanisme ne portent pas atteinte à l'intégrité de l'immeuble vendu, n'en déprécient pas la valeur, ne mettent pas en cause à plus ou moins long terme, même partiellement, le droit de propriété et de jouissance

de l'acquéreur ou ne le rendent pas impropre à la destination que l'acquéreur envisage de donner à l'immeuble, à savoir : construction d'une maison d'habitation ,

- Que les droits de préemption dont l'immeuble peut faire l'objet, ne soient pas exercés par leurs titulaires respectifs.

En cas d'exercice du droit de préemption sur tout ou partie dudit immeuble, la présente convention sera considérée comme caduque, sans indemnité de part ni d'autre.

Il est convenu entre les parties que la saisie, par un titulaire de droit de préemption, d'une juridiction aux fins de modification des conditions de la vente sera considérée comme entraînant la non-réalisation de la condition suspensive, au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption ;

- Qu'il soit délivré un certificat d'urbanisme au titre de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme qui ne révèle pas de servitudes ou autres prescriptions administratives de nature à mettre en cause à plus ou moins long terme, même partiellement, le droit de propriété et de jouissance de l'acquéreur ou la destination qu'il envisage de donner à l'immeuble, à savoir construction d'une maison d'habitation,

- Que les titres de propriété antérieurs ne révèlent aucune servitude susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance de l'acquéreur.

- Que le vendeur justifie d'une origine de propriété trentenaire et régulière.

- Que les états délivrés en vue de la réalisation de la vente ne révèlent pas d'obstacle à celle-ci ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital et intérêts et accessoires, ne pourrait être remboursé à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient de procéder à la purge.

Ces conditions suspensives sont stipulées dans l'intérêt exclusif de l'acquéreur. En conséquence, en cas de non-réalisation d'une seule d'entre elles, au jour fixé pour la réalisation de l'acte authentique de vente, il aura seul qualité pour s'en prévaloir et, s'il le désire, se trouver délié de tout engagement. Dans cette hypothèse, la présente convention sera considérée comme nulle et non avenue, sans indemnité de part ni d'autre, et la somme versée lui sera restituée purement et simplement.

2⁰- Dans l'intérêt du vendeur .

La perfection de la vente et le transfert de propriété sont subordonnés à la signature de l'acte authentique, avec le paiement du prix et des frais.

3⁰ - Protection de l'emprunteur immobilier :

L'acquéreur déclare qu'il paiera en totalité le prix de la vente, de ses deniers personnels et sans l'aide d'un prêt.

Il reconnaît avoir été informé que si, contrairement à sa déclaration ci-dessus, il recourt à un prêt, il ne pourra pas se prévaloir des dispositions des articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation.

Par suite, le présent acte n'est pas soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt prévue à l'article L.313-41 du Code de la consommation.

**MODELE DE MENTION MANUSCRITE DE L'ACQUEREUR
OU DE CHACUN DES ACQUEREURS**

"Je soussigné, - susnommé, déclare ne pas vouloir financer la présente acquisition au moyen d'un ou plusieurs prêts. Je reconnais que pour le cas où j'aurais, malgré tout, recours à un prêt pour le paiement de tout ou partie du prix de vente, je ne pourrais pas me prévaloir du bénéfice des dispositions protectrices de l'emprunteur immobilier résultant des articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation. "

DEPOT DE GARANTIE

A l'appui de son engagement, l'acquéreur a procédé au virement, dès avant ce jour, en la comptabilité du notaire sus-désigné, d'une somme non productrice d'intérêts de à titre de dépôt de garantie.

Avec l'accord des parties, cette somme est versée entre les mains du notaire chargé de recevoir l'acte authentique .

Le séquestre ci-dessus désigné, conservera cette somme pour la remettre soit au vendeur, soit à l'acquéreur, selon les hypothèses ci-dessous envisagées.

En cas de réalisation de l'acte de vente, ladite somme s'imputera sur le prix et les frais de l'acte dus par l'acquéreur.

A l'inverse, l'acquéreur ne pourra recouvrer la somme versée à titre de dépôt de garantie que s'il justifie de la non-réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-dessus énoncées.

Il devra alors apporter la preuve que cette défaillance ne provient ni de son fait, ni de sa négligence. Dans le cas contraire, cette somme restera acquise de plein droit au vendeur par application et à due concurrence de la clause pénale ci-dessous stipulée.

L'acquéreur autorise d'ores et déjà le séquestre à se libérer de cette somme entre les mains du vendeur, dans les conditions ci-dessus, dès constatation de son manquement aux obligations résultant des présentes.

La remise des fonds réalisée dans ces conditions emportera déchargera automatique de sa mission.

Enfin, le séquestre est dès à présent autorisé par les parties à consigner la somme représentant le dépôt de garantie auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de désaccord entre elles sur le versement ou le remboursement de cette somme.

Le présent versement ne pourra en aucun cas être considéré comme un versement d'arrhes tel que prévu à l'article 1590 du Code civil permettant aux parties de se délier de leur engagement.

RESILIATION AMIABLE

Si, par suite d'un accord amiable, les parties convenaient de résilier purement et simplement le présent acte, il sera dû en tout état de cause au notaire susnommé à raison des conseils, des démarches et des formalités effectuées, des honoraires d'un montant de 450 € taxe sur la valeur ajoutée incluse, outre le remboursement des débours exposés pour la demande des pièces administratives. Il en sera de même en cas d'exercice d'un droit de préemption par son titulaire.

MANDAT

Les parties mandatent expressément le ou lesdits notaires susnommés à l'effet de requérir l'ensemble des pièces et documents, et procéder à toutes notifications utiles et nécessaires à la réalisation de l'acte de vente, notamment aux titulaires de tout droit de préemption.

OBLIGATIONS DU VENDEUR

Le vendeur oblige, par les présentes, solidairement et indivisiblement entre eux, ses héritiers et ayants cause, fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

Il s'interdit, à compter d'aujourd'hui, tout acte susceptible de porter atteinte au droit de propriété et aux conditions de jouissance promises à l'acquéreur, et s'engage par ailleurs à conserver l'immeuble dans son état actuel.

Il déclare jouir de toute sa capacité civile et avoir la libre disposition de l'immeuble.

Il s'oblige à fournir au notaire chargé de dresser l'acte de vente tous les documents qui lui seront demandés concernant son état civil, sa capacité et ledit immeuble, notamment les titres de propriété, les copies exécutoires ou les originaux des titres locatifs ou d'occupation, et pour les immeubles bâtis, les polices d'assurances contre l'incendie et autres dommages.

Il s'engage à rapporter les mainlevées et certificats de radiation de toutes les inscriptions qui seraient révélées par l'état à requérir sur la publication de la vente au service de la publicité foncière ou du Livre Foncier.

DECLARATIONS COMPLEMENTAIRES

Le vendeur déclare.

Qu'il n'a souscrit aucun contrat d'affichage ou de publicité sur l'immeuble vendu.

Qu'il n'a reçu, à ce jour, aucune notification d'arrêté d'alignement, d'expropriation totale ou partielle de l'immeuble.

Qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée dans le tréfonds de l'immeuble vendu.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, savoir : Le vendeur en son siège social et l'acquéreur en son domicile.

DISJONCTION DES PIECES JOINTES

Les parties conviennent expressément que les pièces jointes au présent acte sous-seing privé pourront y être disjointes afin d'être annexées à l'acte authentique de vente.

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n ° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

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

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

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

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

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

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

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les parties, par dérogation avec les dispositions de l'article 1195 du Code civil issu de l'ordonnance n ° 2016-131 du 10 février 2016, conviennent qu'en cas de changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rendant son exécution excessivement onéreuse pour l'une d'elles, et à défaut d'avoir accepté d'en supporter le risque, celle-ci ne pourra pas demander une renégociation du contrat à son cocontractant.

Toutefois, cette dérogation ne fera pas obstacle à l'application éventuelle des dispositions de l'article 1218 du Code civil aux termes duquel il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur. Dans cette hypothèse, si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat, si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1 du même code.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent engagement exprime l'intégralité du prix convenu, et reconnaissent être informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

- 15 -

Fait à

Sur pages

En un seul exemplaire, qui, du consentement des parties, restera en la garde et la possession du notaire rédacteur des présentes, conformément au premier alinéa de l'article 1375 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016.

renvoi mot
nul ligne
nulle blanc
barré
chiffre
rayé

