

COMPROMIS DE VENTE DE TERRAIN

ENTRE LES SOUSSIGNES, respectivement dénommés le "VENDEUR" et "L'ACQUEREUR", dont l'état civil est établi ci-dessous (étant ici précisé qu'il y aura solidarité entre les personnes, ayant un intérêt commun, comprises sous chacun de ces vocables).

ETAT CIVIL DU VENDEUR

Madame Anne Marie MARTINIE, Professeur en retraite, demeurant à LE BOURG 43320 VERGEZAC, épouse de Monsieur Lucien QUOIZOLA
Née à CLERMONT FERRAND le 20 août 1932.

ETAT CIVIL DE L'ACQUEREUR

Monsieur Michel François Gaston BONNARD, Agent d'assurances, et Madame Monique Christiane TUZET, son épouse demeurant ensemble à PERIGNAT LES SARLIEVES 63170, 2, rue des Gravins.

Nés M. BONNARD à AUBUSSON (Creuse), le 8 mars 1954. - et Mme BONNARD à SAINT CHELY D APCHER (Lozère), le 10 juin 1951.

Mariés en Mairie de SAINT CHELY D APCHER le 24 juin 1978. sans contrat de mariage préalable. Régime modifié depuis..

Il est convenu ce qui suit:

Le VENDEUR en s'obligeant aux conditions générales qui suivent et sous les conditions suspensives ci-après stipulées, vend à l'ACQUEREUR qui accepte, les biens désignés ci-dessous, tels qu'ils existent, avec tous droits immobiliers et tous immeubles par destination qui en dépendent, généralement appelés ci-après l'IMMEUBLE, sans aucune exception ni réserve.

DESIGNATION

COMMUNE DE CLERMONT FERRAND (63000)

Une parcelle de terrain à bâtir située boulevard Thermal n° 14 et cadastrée :

Section KR n° 284 bd Thermal

7a62ca

Les parties déclarent que ce terrain n'a pas fait l'objet d'un procès verbal de bornage récent.

La venderesse déclare qu'il existe une servitude de passage sur côté EST du terrain ainsi qu'il sera dit ci après.

DROIT DE PROPRIETE - EFFET RELATIF

DONATION PARTAGE Me RIVOIRE le 18 septembre 1969.

Le "VENDEUR" s'engage à justifier de la propriété régulière du bien vendu et à fournir à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique.

M. Quoizola

MB

MB

PROPRIETE - JOUISSANCE

En cas de réalisation de toutes les conditions suspensives ci-après, L'ACQUEREUR aura la propriété du bien vendu à compter du jour de la régularisation des présentes par acte authentique. L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, L'IMMEUBLE devant alors être libre de toute location ou occupation.

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Pour le calcul des droits de mutation qui seront perçus soit lors de l'enregistrement soit lors de la publication de l'acte authentique devant régulariser les présentes, L'ACQUEREUR déclare que l'IMMEUBLE sera affecté à un usage construction d'une maison d'habitation

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment, sous celles suivantes que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

1-) ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION - CONTENANCE

L'IMMEUBLE est vendu dans son état actuel, sans garantie de la contenance indiquée, la différence avec celle réelle, même supérieure à un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR.

Le VENDEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol.

Pour le cas où le VENDEUR serait un professionnel de l'immobilier, la clause d'exonération des vices cachés ne pourra pas s'appliquer. Il devra en outre garantir à l'acquéreur la contenance indiquée à un vingtième près ainsi qu'il est prévu à l'article 1619 du Code civil.

2-) SERVITUDES

Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

DECLARATION DU VENDEUR :

LE VENDEUR déclare que dans son titre de propriété (partage du 18 septembre 1969 il est prévu :

SERVITUDES : "Sur la parcelle de terrain article 1^{er} il est créé, à l'Est du lot attribué à Mlle MARTINIE, une allée privée d'une largeur uniforme de quatre mètres qui sera commune aux deux attributaires, qui desservira leurs lots respectifs et dans le sol duquel lesdites attributaires pourront faire passer toutes canalisations de Gaz, électricité, téléphone, eau et tout à l'égout." +

Mme QUOIZOLA a déclaré que tous ces réseaux existent actuellement.

*+ cette allée sera
entièrement à frais
communs.*

Mme Quoizola

H. Bonnard

Mme Quoizola

13

qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune autre servitude sur l'IMMEUBLE vendu, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

3-) QUOTE-PART IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Il acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE peut et pourra être assujéti, étant précisé à ce sujet :

que dès à présent l'ACQUEREUR s'engage à rembourser, prorata temporis, la fraction lui incombant de la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, à la première réquisition du VENDEUR, tant que l'avertissement correspondant ne lui sera pas adressé à son nom propre.

4-) ABONNEMENTS DIVERS

Il fera son affaire personnelle à compter du même jour de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité, le tout s'il en existe.

Il devra donc souscrire tous abonnements ou avenants à son nom avec les organismes ou compagnies fournisseurs, et il devra justifier du tout au VENDEUR, afin de permettre à ce dernier d'obtenir la résiliation des contrats, de dégager sa responsabilité et d'obtenir la restitution de dépôts de garantie versés à titre d'avance sur consommation.

5-) CONDITIONS SPECIALES - URBANISME

Il sera subrogé, tant activement que passivement, dans tous les droits et obligations résultant tant à son profit qu'à sa charge, des stipulations de tout éventuel règlement de lotissement ou de zones (Z.A.D., Z.A.C....) et il en fera son affaire personnelle et les exécutera de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le VENDEUR, tant de la part de l'ACQUEREUR que de celle d'un tiers quelconque.

DECES

En cas de décès du VENDEUR (ou de l'un d'eux), la présente vente sera réalisée par ses héritiers ou ayants droit.

En cas de décès de l'ACQUEREUR (ou de l'un d'eux), ses héritiers ou ayants droit auront la faculté :

- soit de poursuivre la réalisation de la vente.
- soit de se libérer totalement des engagements résultant des présentes sans indemnité. En cas de versement de dépôt de garantie, celui-ci sera purement et simplement restitué ;

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de CENT MILLE EUROS (100.000 EUROS) .

Ce prix sera payable comptant le jour de la réitération des présentes en acte authentique. Les parties déclarent connaître les conséquences qui pourraient résulter d'un règlement entre VENDEUR et ACQUEREUR, en dehors de la

Alm. Spacizola → 12

comptabilité du notaire, de tout ou partie du prix avant la signature de l'acte authentique de vente, au regard notamment de l'exercice d'un éventuel droit de préemption ou d'une situation hypothécaire qui ne permettrait pas de désintéresser tous les créanciers hypothécaires du VENDEUR.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Comme conditions déterminantes des présentes, sans lesquelles l'ACQUEREUR n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

URBANISME

Que le certificat ou la note de renseignements d'urbanisme et le certificat d'alignement et de voirie ne révèlent l'existence (par rapport à la situation actuelle ou aux déclarations du VENDEUR) d'aucune servitude susceptible de modifier notablement la configuration des lieux ou le proche environnement de l'IMMEUBLE, de le déprécier gravement ou de le rendre impropre à la destination que l'ACQUEREUR envisage de lui donner.

Les parties font observer que le 8 janvier 2004 un certificat d'urbanisme d'informations générales a été délivré mais qu'il vient à expiration en janvier 2005.

En conséquence un nouveau certificat d'urbanisme d'informations générales est demandé.

PREEMPTION

Que tous organismes ou collectivités publics ou privés et toutes personnes physiques et morales titulaires d'un droit de préemption renoncent à exercer ce droit.

Si le bénéficiaire d'un droit de préemption déclarait exercer son droit aux prix et conditions fixés aux présentes, VENDEUR et ACQUEREUR reconnaissent que le présent acte serait caduc, sans indemnité de part et d'autre.

Si le bénéficiaire d'un de ces droits de préemption décidait de faire valoir son droit, soit en discutant le prix ou les conditions de la vente, soit en exerçant son droit de préemption partiel, en application des textes ou conventions les régissant, les présentes deviendront caduques et les soussignés seront déliés, sans indemnité de part et d'autre, de leurs engagements réciproques. Dans ce cas, le VENDEUR aura alors le choix soit de retirer l'immeuble de la vente soit de prendre les accords que bon lui semblera avec le titulaire du droit de préemption, sans que l'ACQUEREUR puisse discuter la décision prise par le VENDEUR, ni inquiéter celui-ci à ce sujet.

SERVITUDES - HYPOTHEQUES

Que l'examen des titres et de l'état hypothécaire qui sera demandé ne révèle pas :

- L'existence de servitude conventionnelle ou légale à l'exception de celle qui aurait pu être déclarée au présent acte,

- L'existence d'hypothèques ou autres sûretés que le prix de la vente ne permettrait pas de rembourser intégralement en principal, intérêts et accessoires.

M. Guizola

HS

HB

CONDITIONS SUSPENSIVES TERMITES - SATURNISME

Au cas où les différentes réglementations concernant les termites et le saturnisme seraient applicables, les présentes sont conclues sous la condition suspensive de l'obtention par le notaire chargé de régulariser l'acte de vente du certificat d'absence de termites et de l'état négatif concernant les risques d'accessibilité au plomb. L'obtention de ces certificat et état sera aux frais exclusifs du VENDEUR.

Toutefois, en cas d'obtention du certificat révélant la présence de termites ou d'état positif concernant les risques d'accessibilité au plomb, l'ACQUEREUR aura la faculté de renoncer à la présente condition suspensive et pourra poursuivre la régularisation des présentes par acte authentique, à ses risques et périls, mais aux mêmes prix et conditions que ceux prévus dans les présentes conventions, sans pouvoir exiger du VENDEUR aucune diminution du prix, ni réalisation de travaux, en vue de remédier aux dommages apparents et futurs.

ABSENCE DE DEMANDE DE PRET PAR L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR déclare que le prix de l'acquisition résultant des présentes sera financé sans recours direct ou indirect à un emprunt.

En conséquence, conformément aux dispositions de l'article L.312-17 du Code de la consommation, L'ACQUEREUR a, à l'instant, apposé la mention manuscrite prescrite:

(Mention à écrire par l'ACQUEREUR: Je soussigné ++++ reconnais avoir été informé que si, contrairement à mes déclarations faites dans l'acte, je recourais à un prêt, je ne pourrais pas me prévaloir des articles L.312-1 et suivants du Code de la consommation).

Je soussigné Michel Bonnard, reconnais avoir été informé que si, contrairement à mes déclarations faites dans l'acte, je recourais à un prêt, je ne pourrais pas me prévaloir des articles L.312-1 et suivants du code de la consommation.

Je soussigné Dominique Bonnard, reconnais avoir été informé que si, contrairement à mes déclarations faites dans l'acte, je recourais à un prêt, je ne pourrais pas me prévaloir des articles L.312-1 et suivants du code de la consommation.

REGULARISATION

Les présentes seront régularisées par acte authentique reçu par Me ALLARY notaire à LOUDES, choisi d'un commun accord par les parties.

M. Guizola

M. Bonnard

La signature de cet acte ne pourra avoir lieu, que si le notaire susnommé est détenteur du montant du prix de vente ou d'une partie du prix de vente, ainsi que des frais d'acquisition et de prise de garantie éventuelle.

Cet acte devra être régularisé au plus tard le *15 mai 2005*.

Pour le cas où le notaire chargé de cette régularisation n'aurait pas, à cette date, reçu toutes les pièces administratives nécessaires à la passation de l'acte de vente (notamment si les divers droits de préemption n'étaient pas à cette date entièrement purgés) ni reçu le ou les éventuels dossiers de prêts, la durée du présent compromis serait prorogée de quinze jours après la réception par ce dernier de la dernière des pièces nécessaires à la passation de l'acte, sans pouvoir excéder le.

VERSEMENT PAR L'ACQUEREUR - DEPOT DE GARANTIE

A l'appui de son engagement, L'ACQUEREUR remet ce jour entre les mains de Maître Me Jean-Louis ALLARY, notaire à LOUDES, une somme non productive d'intérêts de CINQ MILLE EUROS (5.000 EU)

, à titre de dépôt de garantie. Cette somme sera conservée par le notaire susnommé qui la détiendra pour le compte de L'ACQUEREUR, sans qu'elle puisse être considéré comme une clause pénale ou comme un moyen de dédit stipulé en faveur de l'une ou de l'autre partie, au sens de l'article 1590 du Code civil.

I. - En conséquence, cette somme viendra en déduction du prix et des frais de l'acte dus par L'ACQUEREUR, lors de la réalisation de l'acte authentique, si elle a lieu, ou sera restituée à L'ACQUEREUR si l'une quelconque des conditions suspensives prévues aux présentes n'était pas réalisée au jour fixé pour la régularisation de la vente.

II. - En cas de réalisation des conditions suspensives ci-dessus, même après la date de réalisation de l'acte authentique prévue ci-dessus, et si pour une raison quelconque L'ACQUEREUR ne pouvait pas ou ne voulait pas passer l'acte, en payer le prix et les frais, le présent accord sera nul et non avenué de plein droit, à l'expiration d'un délai de quinze jours faisant suite à la demande expresse de réalisation du VENDEUR faite par lettre recommandée avec avis de réception, ce dernier faisant foi, ou par acte d'huissier. Les parties seront alors déliées de tous engagements résultant des présentes conventions, et le dépôt de garantie ci-dessus versé sera acquis définitivement au VENDEUR, à titre d'indemnité d'immobilisation. Toutes autorisations sont, dès à présent, données à Me Jean-Louis ALLARY, notaire susnommé rédacteur des présentes, pour remettre les fonds au vendeur.

Néanmoins, LE VENDEUR aura en tout état de cause, le droit de poursuivre L'ACQUEREUR, en vue de l'obliger à la réalisation de la vente, et la somme ci-dessus encaissée sera alors considérée comme un acompte sur le prix.

III. - Si LE VENDEUR se refusait à passer l'acte dans les délais impartis malgré sommation à lui faite, L'ACQUEREUR pourrait l'y contraindre par voie

M. J. Allary

AB

judiciaire, mais il devra faire connaître ses intentions et engager à cet effet la procédure dans les trois mois à peine de forclusion.

INTERDICTIONS AU VENDEUR

Pendant le temps qui précédera l'acte authentique de réalisation des présentes, le VENDEUR s'interdit:

- toute aliénation totale ou partielle de l'immeuble vendu, ainsi que de l'hypothéquer ou de le grever d'une charge réelle quelconque;
- de faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques susceptibles d'affecter la nature, la consistance ou l'aspect des biens immobiliers dont il s'agit.

En cas de manquement à cette interdiction, L'ACQUEREUR aura le droit, si bon lui semble, de renoncer à l'acquisition.

POUVOIRS

VENDEUR et ACQUEREUR donnent tous pouvoirs à tous clercs ou employés de l'étude du notaire chargé d'établir l'acte devant régulariser les présentes à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables au contrat authentique (demandes d'état civil, d'attestation relative au PACS, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, et autres) pour toutes notifications exigées par la loi, notamment au titulaire de tout droit de préemption; ils auront la faculté de signer en leur nom les pièces nécessaires.

RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE

Les soussignés reconnaissent avoir été avertis par le notaire susnommé de l'intérêt qu'ils ont à faire publier le présent accord à la conservation des hypothèques afin de le rendre opposable aux tiers. Ils déclarent, cependant, renoncer expressément à cette formalité et déchargent le notaire de toutes responsabilités à cet égard.

FRAIS

L'ACQUEREUR supportera tous les frais, droits et honoraires de l'acte authentique de réalisation et de ses suites.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile en l'étude de Me Jean-Louis ALLARY, notaire à LOUDES chargé de recevoir l'acte authentique.

Fait en un seul exemplaire original sur huit pages par dérogation expresse à l'article 1325 du Code civil, qui du consentement des parties et dans un intérêt commun restera en la garde et possession du notaire susnommé, chargé d'établir

Alm. Guizola 175

JB

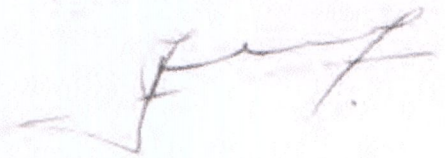
l'acte de vente, constitué tiers dépositaire jusqu'à la réalisation authentique des présentes.

A LOUDES

Le 29 novembre 2004

Don pour vente
M. Guizola

Le 4. Dec 2004
Don Pour Achat



Le 4 décembre 2004

Don pour achat
J. Bouvier