

100989101

SM/MB/

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE NEUF SEPTEMBRE**

A RANDAN (Puy de Dôme), 61 rue du commerce, en l'Office Notarial ci-après nommé,

Maître Sophie MAGNIER, Notaire associée de la société pluriprofessionnelle d'exercice sous forme de société d'exercice libéral à responsabilité limitée dénommée « Not'Avenir notaires et avocat associés », titulaire d'un Office Notarial à RANDAN, 61 rue du commerce, identifié sous le numéro CRPCEN 63097,

A reçu le présent acte de COMPROMIS DE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.

VENDEUR

1°) Monsieur Lionel Olivier THERON, fonctionnaire territorial demeurant à

11111 MONTELLIER (63122) L. 10 septembre 1985

CRPCEN

Notaire associé sous forme de responsabilité limitée.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

2°) Madame Lauryne Hélène DECLERCQ,

11111 MONS (63119) L. 10 septembre 1985

N° 11111 GDOIX (63170) L. 10 septembre 1985

CRPCEN

Notaire associé sous forme de responsabilité limitée.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

Madame Armuna HEREDIAS,

11111 SAINT-DEMY

11111 ST-GERMAIN (63122) L. 10 septembre 1985

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES ACQUISES

Madame Armuna HEREDIAS fera l'acquisition de la totalité en pleine propriété.

SOLIDARITE

En cas de pluralité de **VENDEUR** et/ou d'**ACQUEREUR**, les parties contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre elles, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

CAPACITE

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

- Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ou seulement conjointement, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20).
- Qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.
- Qu'elles ne sont concernées :
 - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
 - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.
 - Et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Lionel THERON est présent à l'acte.
- Madame Lauryne DECLERCQ est présente à l'acte.
- Madame Armuna HEREDIAS est présente à l'acte.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** 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.

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au **BIEN**, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend en pleine propriété, sous réserve de l'accomplissement des conditions stipulées aux présentes, à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A SAINT-SYLVESTRE-PRAGOULIN (PUY-DE-DÔME) 63310 LES PARCHETTES.

Un terrain à bâtir.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
YB	47	LES PARCHETTES	00 ha 15 a 98 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Etant ici précisé que le terrain vendu est à ce jour viabilisé, savoir :

- Raccordé au réseau télécom et électricité, les coffrets étant installés en limite de propriété côté chemin communal à l'ouest,
- Raccordé au réseau d'eau potable ainsi qu'à l'assainissement collectif, les coffrets étant situés sur la route de Saint-Sylvestre-Pragoulin au nord, étant ici précisé que le raccordement au réseau se prolonge ensuite via la servitude dont il est question ci-dessous, jusqu'en limite de propriété.

BORNAGE

Le **VENDEUR** précise qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites du terrain d'assiette.

Ce bornage a été établi par le cabinet FONTAINE, Géomètre-Expert à GANNAT (03800) 13 avenue de la République, le 7 mars 2017.

Le procès-verbal de bornage n'a pas été établi, le lot vendu étant situé à l'intérieur de la division effectuée antérieurement, et les seules limites périmétriques correspondant aux limites du domaine public.

Ainsi, l'établissement d'un procès-verbal de bornage n'est pas nécessaire.

USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est à usage de terrain à bâtir.

L'**ACQUEREUR** déclare qu'il entend édifier sur cette parcelle une maison à usage d'habitation.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Sébastien FABRE notaire à RANDAN le 17 avril 2024, publié au service de la publicité foncière de CLERMONT-FERRAND le 16 mai 2024, volume 2024P, numéro 11601.

PACTE DE PREFERENCE - ACTION INTERROGATOIRE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence.

Si malgré cette déclaration, il est révélé l'existence d'un pacte de préférence, les parties sont informées qu'en vertu de l'ordonnance 2016-131 du 10 février 2016, un tiers, et notamment l'**ACQUEREUR**, pourra demander au bénéficiaire du pacte de préférence de confirmer l'existence de ce pacte et s'il entend s'en prévaloir.

Cette demande doit être effectuée par écrit et le tiers doit fixer un délai raisonnable au bénéficiaire du pacte pour répondre à sa demande. Cet écrit doit en outre mentionner qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire ne pourra plus solliciter du juge sa substitution dans le contrat conclu avec le tiers ou agir en nullité.

Le tout ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1123 alinéas 3 et 4 du Code civil.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire du **BIEN** à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter du même jour, le bien étant vendu libre de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques.

PRIX


La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **TRENTE-CINQ MILLE EUROS (35 000,00 EUR)**.


PAIEMENT DU PRIX

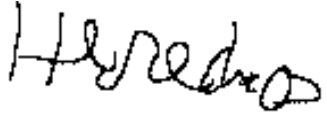
Ce prix sera payé comptant le jour de la signature de l'acte authentique.


Les parties soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par l'**ACQUEREUR**, au plus tard au moment de l'acte authentique de vente, de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation.

Pour être libératoire, tout paiement devra intervenir par virement préalable, et être reçu au plus tard le jour de la signature, à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

<p>Mme DECLERCQ Lauryne a signé à RANDAN le 09 septembre 2025</p>	
--	--

<p>M. THERON Lionel a signé à RANDAN le 09 septembre 2025</p>	
--	--

<p>Mme HEREDIAS Armuna a signé à RANDAN le 09 septembre 2025</p>	
---	---

<p>et le notaire Me MAGNIER SOPHIE a signé à RANDAN L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE NEUF SEPTEMBRE</p>	
---	--