

TARBES 1^{er}

HYPO du 30.01.2012
INSC. Vol. : N°
PUBL. Vol. : 2012 P N° 675



EXPEDITION

Délivrée sur 1/8 rôles le :
28.1.2012

VENTE BADRI/AIT HAMOU (VM)

L'AN DEUX MILLE ONZE
LE TRENTE DÉCEMBRE
A LA BARTHE-DE-NESTE (Hautes-Pyrénées), en l'étude. ←

Maître Virginie ROUSSEAU soussigné, notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Jean-Claude ROUSSEAU, Audrey BARDOT-FERRAGE et Virginie ROUSSEAU, notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un Office notarial à LA BARTHE-DE-NESTE (65250), 5, route d'Espagne."

Ci-après dénommé dans la suite de l'acte sous l'expression "le notaire soussigné" au singulier.

A reçu le présent acte authentique, contenant **VENTE**, à la requête des personnes ci-après identifiées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Monsieur Abdellah BADRI, chef d'équipe en bâtiment, et Madame Rachida HASSIBI, salariée, son épouse, demeurant ensemble à LANNEMEZAN (65300), 412 rue du Quatre Septembre.

Nés savoir :

- Monsieur à ZAOUIA ECH-CHEIKH (MAROC), le 11 septembre 1959.
- Madame à ZAOUIA ECH-CHEIKH (MAROC), le 22 novembre 1970.

Tous deux de nationalité Française.

Mariés à la mairie de ZAOUIA ECH-CHEIKH (MAROC), le 28 octobre 1988 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

Extraits de naissance joints et annexés aux présentes après mention (**annexe n°1**)

B.A M

B.A R

La ou les personnes identifiées ci-dessus étant dénommées dans le corps du présent acte "Le VENDEUR".

ACQUEREUR

Monsieur Lahcen AIT HAMOU, chauffeur, et Madame Yamna AMZIL, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à EVREUX (27000), 27 rue Michelet.

Nés savoir :

- Monsieur à TASGINTE (MAROC), le 15 mai 1971.

- Madame à TANOUTE (MAROC), le 8 mai 1976.

Tous deux de nationalité Française.

Mariés sous le régime légal de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de EVREUX (27000), le 30 octobre 2010.

Etant ici précisé que :

- Monsieur Lahcen AIT HAMOU est divorcé en premières noces de Madame Fatima MOUKHLISSE et divorcé en secondes noces de Madame Hassna BOUZID.

Extraits de naissance joints et annexés aux présentes après mention (**annexe n°2 et 3**)

La ou les personnes identifiées ci-dessus étant dénommées dans le corps du présent acte "L'ACQUEREUR".

Il est ici précisé que, dans le cas de pluralité de VENDEURS ou d'ACQUEREURS, il y aura solidarité entre toutes les personnes physiques ou morales formant l'une des parties contractantes, lesquelles obligeront également leurs héritiers et ayants cause, solidairement entre eux.

DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

PRESENCE ou REPRESENTATION

La ou les personnes identifiées ci-dessus sous le vocable "VENDEUR" sont présentes

La ou les personnes identifiées sous le vocable "ACQUEREUR" à ce non présentes, sont représentées par Mademoiselle Vanessa MARTIN, clerc de notaire, domiciliée en cette qualité à LA BARTHE DE NESTE (65250), en vertu d'une procuration sous seing privé en date du 21 décembre 2011 qui est ci-annexée aux présentes après mention (**annexe n°4**)

Précision étant ici faite que le vocable "ACQUEREUR" s'applique tant au mandant qu'à son mandataire.

m

B. A

B. A 12

OBJET DU CONTRAT

Le VENDEUR vend, à l'ACQUEREUR qui accepte, les biens immobiliers ci-après désignés, tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent et tous droits y attachés, sans aucune exception, ni réserve.

L'ACQUEREUR déclare parfaitement connaître lesdits biens pour les avoir visités en vue du présent acte et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards.

DESIGNATION

Commune de LANNEMEZAN (65300)

Une maison à usage d'habitation située 412 rue du quatre septembre,

Comprenant au rez-de-chaussée une cuisine, un salon, une chambre, un débarras, et à l'étage un salon, une salle de bains, un wc et trois chambres

Figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes:

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
AH	102	412 RUE DU QUATRE SEPTEMBRE	SOL	0	03	29

Tel au surplus que ledit immeuble existe, s'étend, se compose et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances, servitudes, mitoyennetés et prérogatives de droit, tant actives que passives pouvant y être attachées, sans aucune exception ni réserve.

PLAN

L'IMMEUBLE dont il s'agit figure sous teinte verte en un plan qui est ci-annexé aux présentes après mention (**annexe n°5**).

DISPENSE D'ETABLISSEMENT D'UN PLAN

L'ACQUEREUR dispense expressément le VENDEUR de faire établir par un géomètre un plan de l'IMMEUBLE vendu et déclare faire son affaire personnelle de cette situation relativement aux limites et aux servitudes dudit IMMEUBLE.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

L'immeuble objet des présentes est vendu, en indivision, par :

Monsieur BADRI Abdellah à concurrence de la moitié en pleine propriété

Madame HASSIBI Rachida à concurrence de la moitié en pleine propriété.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

L'immeuble objet des présentes est acquis, par :

Monsieur et Madame AIT HAMOU Lahcen à concurrence de la totalité en pleine propriété.

EFFET RELATIF

Acquisition en vertu d'un acte reçu par Maître FONTANEAU, notaire à SAINT PLANCARD le 5 novembre 1998, publié au bureau des hypothèques de TARBES 1ER BUREAU, le 6 janvier 1999, volume 1999P, numéro 21. Prix: 360 000 F

4

B.A

B.R V2

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles figurant ci-après en seconde partie que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir.

PROPRIETE-JOISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire de l'immeuble au moyen et par le seul fait du présent acte à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance également à compter de ce jour par la prise de possession réelle, l'immeuble étant libre de toute location et occupation ainsi que le VENDEUR le déclare.

PRIX

Cette vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de : CENT TROIS MILLE EUROS (103000,00 EUR.)

Ce prix est payé comptant par l'ACQUEREUR ce jour même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné, au VENDEUR qui le reconnaît et lui en donne quittance.

DONT QUITTANCE

DECLARATION D'ORIGINE DE DENIERS - PRIVILEGE

L'ACQUEREUR déclare avoir effectué ce paiement savoir :

- à concurrence de VINGT TROIS MILLE EUROS (23 000 €) de ses deniers personnels,

- et pour le surplus soit QUATRE VINGT MILLE EUROS (80 000,00 EUR.), au moyen des deniers d'un prêt que l'établissement prêteur ci-après nommé vient de lui consentir à cet effet aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné aujourd'hui même un instant avant les présentes.

Les caractéristiques principales du prêt sont les suivantes :

Etablissement prêteur : BNP PARIBAS

Montant : 80 000 €

Durée : 25 ans

Taux d'intérêt : 4,40 % l'an

- *Date de première échéance : 5 janvier 2012*

- *Date de dernière échéance : 5 décembre 2038*

Par suite de la promesse d'emploi et de la déclaration d'origine de deniers respectivement contenues dans la convention de prêt et dans la quittance qui figure au présent acte, lequel est authentique, le PRETEUR se trouve investi par la loi du privilège prévu par l'article 2374 paragraphe 2 du Code civil lequel garantit sur l'IMMEUBLE acquis le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

INSCRIPTION

Le privilège bénéficiant au PRETEUR est, conformément à l'article 2379 du Code civil, conservé par l'inscription qui sera prise au profit dudit PRETEUR dans le délai de deux mois à compter de la date du présent acte.

Les vendeurs déclarent se désister de toute action résolutoire en ce qui concerne les charges accessoires de la vente.

BA

m

B. R m

REMPLOI

L'ACQUEREUR déclare :

1 - S'être acquitté du prix payé comptant ainsi que des frais notariés d'acquisition et d'emprunt, au moyen de deniers dépendant de leur communauté, à concurrence de 85 000 €, comme provenant du prêt consenti ce jour par la BNP PARIBAS pour 80 000 € et 5 000 € de deniers communs

2 - S'être acquitté du surplus du prix payé comptant ainsi que des frais notariés d'acquisition et d'emprunt, au moyen de deniers appartenant en propre à Mr AIT HAMOU Lahcen, comme lui provenant d'avant mariage.

3 - Reconnaître que la contribution de la communauté est supérieure à celle de Mr AIT HAMOU Lahcen en propre, faisant ainsi tomber le bien acquis aux présentes dans la communauté, sauf la récompense due à Mr AIT HAMOU Lahcen pour sa contribution (article 1436 du Code civil)

RECONNAISSANCE DE LA REALITE DU REMPLOI

Mme AIT HAMOU Yamna déclare :

1 - reconnaître le caractère propre des deniers au moyen desquels son époux Mr AIT HAMOU Lahcen s'est acquitté de partie du prix ainsi que des frais de la présente acquisition ainsi qu'il est dit ci-dessus, reconnaissant la réalité et la sincérité des déclarations de son conjoint quant à l'origine des deniers

2 - Prendre acte de la volonté de son époux de procéder au remploi de ses deniers, afin de constater l'existence d'une récompense ;

3 - Reconnaître que le montant des deniers fournis par la communauté pour compléter le financement du prix et des frais de cette acquisition représente plus de la moitié de ce financement, de telle sorte que le bien est commun, sauf la récompense due à Mr AIT HAMOU Lahcen

4 - En conséquence, s'interdire à l'avenir de contester de quelque manière que ce soit ledit remploi et l'existence d'une récompense.

DECLARATION POUR L'ADMINISTRATION

Pour la perception des droits, le vendeur déclare :

- ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- que l'immeuble vendu est achevé depuis plus de 5 ans

En conséquence, la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, mais est soumise à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le notaire soussigné a spécialement averti le VENDEUR des dispositions légales relatives aux plus-values immobilières des particuliers.

À cet égard, le VENDEUR déclare :

- que son domicile est bien celui indiqué en tête du présent acte ;
- que le service des impôts dont il dépend est LANNEMEZAN (65300), 545 rue Georges Clemenceau ;

B. A

W

B. R 12

- que l'IMMEUBLE vendu lui appartient ainsi qu'il est indiqué au paragraphe " EFFET RELATIF ";

- et que ledit IMMEUBLE constitue au jour de la vente sa résidence principale.

En conséquence, la plus-value pouvant résulter de la présente vente est exonérée de toute imposition en vertu de l'article 150 U, II-1° du Code général des impôts. Aucune déclaration de plus-value ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement de l'acte conformément à l'article 150 VG, III du Code général des impôts.

CALCUL DES DROITS

SUR LA SOMME DE : 103000,00 EUROS	
TAXE DEPARTEMENTALE 3,80%	3914,00 EUROS
TAXE COMMUNALE 1,20%	1236,00 EUROS
FRAIS DE RECOUVREMENT (ETAT) 2,37%	93,00 EUROS
TOTAL	<hr/> 5243,00 EUROS

ATTESTATION DU CONTENU DES ENONCIATIONS NECESSAIRES A LA PUBLICATION

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée du présent acte contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication, au fichier immobilier, des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

SECONDE PARTIE

URBANISME - VOIRIE

En ce qui concerne les divers certificats relatifs à l'urbanisme et à la voirie, les parties déclarent se référer à ceux qui sont ci-annexés.

L'ACQUEREUR a pris connaissance desdites pièces, tant par lui-même que par la lecture que lui en a donné le notaire soussigné.

Lesquelles pièces consistent en :

Certificat d'alignement

Un Certificat d'alignement délivré par la mairie de la commune de l'IMMEUBLE vendu en date du 10 novembre 2011, joint et annexé aux présentes après mention (**annexe n°6**), duquel il résulte notamment ce qui suit :

La propriété cadastrée section AH n°102 située 412 rue du 4 septembre est à l'alignement régulier

Certificat de numérotage

Un Certificat de numérotage délivré par la mairie de la commune de l'IMMEUBLE vendu en date du 10 novembre 2011, joint et annexé aux présentes après mention (**annexe n°7**), duquel il résulte notamment ce qui suit :

BA M B. R re

La propriété cadastrée section AH n°102 sise à LANNEMEZAN rue du 4 septembre porte le numéro de voirie 412

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information a été délivré le 15 novembre 2011 par l'autorité compétente, ledit certificat est ci-annexé aux présentes après mention (**annexe n°8**), il en résulte ce qui suit :

Article 1

Le terrain est situé dans:

*Terrain situé en zone UBa; COS de 0,8

*Plan local d'urbanisme approuvé le 18 juillet 2008 ; révision simplifiée approuvée le 14 juin 2010 – modification approuvée le 14 juin 2010

Par ailleurs, le terrain est situé dans une zone de droit de préemption urbain simple
Aucun périmètre de sauvegarde sur les fonds de commerce et d'artisanat institué par le Conseil municipal

Au bénéfice de la commune.

Article 2

Les servitudes suivantes sont applicables:

*terrain situé dans le périmètre de protection d'un monument historique

Article 3

*taxe locale d'équipement à 1 %

*taxe départementale des espaces naturels sensibles à 1 %

*taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement à 0,30 %

Les contributions ci-dessous pourront être prescrites:

- par un permis, tacite ou explicite, de construire ou d'aménager, et en cas de non-opposition à une déclaration préalable.

- par un permis d'aménager, sous la forme de la forfaitaire définie par le c) de l'article L 332-12

*participations exigibles sans procédure de délibération préalable:

-participations pour équipements publics exceptionnels (article L 332-8 du Code de l'urbanisme)

-cession de terrains à titre onéreux pour alignement (article L 332-6-1-2^{ème} –e du Code de l'urbanisme modifié par le Conseil constitutionnel – décision n°2010-33 QPC du 22 septembre 2010)

*participations préalablement instaurées par délibération:

-participation pour raccordement à l'égout (article L 332-6-1-2^{ème} –a du Code de l'urbanisme) instituée le 21 mars 2006 et modifiée les 3 juin 2006 et 28 septembre 2007 et 14 juin 2010

Observations et prescriptions particulières :

La commune a été déclarée contaminée par les termites par arrêté préfectoral n°2009 085-15 du 26 mars 2009

Les parties reconnaissent avoir reçu de Me Virginie ROUSSEAU susnommé toutes les informations nécessaires à la bonne compréhension du contenu dudit certificat et en avoir parfaitement saisi la portée.

RENONCIATION EXPRESSE AU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'IMMEUBLE étant situé sur une portion de territoire soumise au droit de préemption urbain, son aliénation donnait ouverture à ce droit de préemption en vertu de

M

BA

B. R. 12

l'article L. 213-1 du Code de l'urbanisme, car elle n'entraîne pas dans les prévisions d'exemption figurant aux articles L. 211-4 et L. 213-1 du même code.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L. 213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R. 213-5 du même code a été notifiée au maire de la commune de situation de l'immeuble par lettre recommandée.

Par courrier dont l'original est ci-annexé aux présentes après mention (**annexe n°9**), le titulaire du droit de préemption a notifié sa décision de renoncer à son droit. La vente dudit immeuble peut donc, en vertu du premier alinéa de l'article L. 213-8 du Code de l'urbanisme, être réalisée au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner.

AVERTISSEMENT DE L'ACQUÉREUR

Ainsi qu'il résulte du certificat d'urbanisme qui est ci-annexé, l'IMMEUBLE est situé à l'intérieur du périmètre de protection institué autour d'un monument historique prévu par l'article L.621-30-1 du Code du patrimoine.

L'ACQUÉREUR reconnaît avoir été averti, notamment par le notaire soussigné, des effets d'une telle situation par suite des dispositions du 1er alinéa de l'article L.621-31 du Code du patrimoine qui dispose :

"Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé au titre des monuments historiques ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable."

Il reconnaît en outre être informé que cette autorisation doit être donnée par l'architecte des Bâtiments de France ou le préfet de région avant toute obtention d'une autorisation d'occupation du sol, qu'il s'agisse d'un permis de construire, d'un permis de démolir, d'une déclaration de travaux, d'une autorisation de lotir, de camping ou de caravanning, d'affichage publicitaire, de la pose d'enseigne ou de préenseigne.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit bien appartient au vendeur pour l'avoir acquis de Madame Nicole Suzanne ARNE, veuve de Monsieur LEMASSON, demeurant à GOURDAN POLIGNAN (31), moyennant le prix de 360 000 F payé comptant et quittancé dans l'acte, en vertu d'un acte reçu par Maître FONTANEAU, notaire à SAINT PLANCARD le 5 novembre 1998, publié au bureau des hypothèques de TARBES 1ER BUREAU, le 6 janvier 1999, volume 1999P, numéro 21.

Originellement, ledit bien appartenait à Mme LEMASSON par suite des faits et actes suivants :

*moitié : pour l'avoir recueilli dans la succession de son père Monsieur André Marcel ARNE, époux de Madame Berthe Suzane BERNADAS, demeurant à GOURDAN POLIGNAN, né à PARIS (75010) le 26 avril 1912, décédé à GOURDAN POLIGNAN le 3 juillet 1972, laissant pour lui succéder son épouse usufruitière du tout, et sa fille Mme LEMASSON unique héritière ainsi qu'il résulte d'une attestation immobilière dressée par Maître RIBES, notaire à SAINT PLANCARD, le 15 décembre 1972, publiée au premier bureau des hypothèques de TARBES le 29 janvier 1973, volume 392, n°25

*moitié : pour l'avoir recueilli dans la succession de sa mère Madame Berthe Suzane BERNADAS, veuve ARNE, née à PARIS (75013) le 14 décembre 1906, décédée à SAINT GAUDENS le 19 décembre 1996, laissant pour lui succéder sa fille unique Mme LEMASSON seule héritière ainsi qu'il résulte d'une attestation immobilière dressée

M

GA

B. R 12

par Maître FONTANEAU, notaire à SAINT PLANCARD, le 5 novembre 1998, publiée au premier bureau des hypothèques de TARBES le 6 janvier 1999, volume 1999 P, n°20

ORIGINE ANTERIEURE

Les parties dispensent le notaire soussigné d'établir plus longuement ici l'origine de propriété de L'IMMEUBLE, déclarant vouloir s'en référer aux anciens titres de propriété.

CHARGES ET CONDITIONS

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.

Sauf application d'une disposition légale spécifique, Le VENDEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

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 qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune 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-) ASSURANCE

Le VENDEUR s'oblige à communiquer à l'ACQUEREUR tous renseignements concernant les assurances s'appliquant à l'IMMEUBLE vendu et à informer l'assureur de l'aliénation, par lettre recommandée.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle, de manière à ce que le VENDEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la continuation ou de la résiliation des assurances contre l'incendie et autres risques contractées par le VENDEUR ou les précédents propriétaires.

L'article L. 121-10 du Code des assurances dispose :

"En cas ... d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de ... l'acquéreur ...

Il est loisible, toutefois, ... à l'acquéreur de résilier le contrat".

- En cas de continuation de toutes assurances, l'ACQUEREUR en paiera les primes à leurs échéances à compter du jour du transfert de propriété.

- En cas de résiliation de toutes assurances, l'ACQUEREUR s'engage à en informer l'assureur du VENDEUR, par lettre recommandée.

W

B. A

B. R 12

4-) 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 assujetti, étant précisé à ce sujet :

a) que la taxe d'habitation de l'année en cours incombe en totalité à l'occupant au 1er Janvier.

b) 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.

IMPOTS FONCIERS

Il est rappelé que le vendeur reste seul tenu au paiement des taxes foncières relatives aux années antérieures et l'acquéreur au paiement de celles relatives aux années postérieures.

Au cas ou, malgré la publication du présent acte, l'avertissement continuerait à être établi au nom du vendeur, celui-ci s'oblige à la transmettre sans délai à l'acquéreur afin que ce dernier en acquitte le montant.

Concernant ceux relatifs à l'année en cours dont le vendeur est légalement tenu, l'acquéreur s'oblige à rembourser sans délai au vendeur le prorata qui lui incombe sur présentation de l'avertissement.

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.

En conséquence, l'ACQUEREUR est informé qu'il est subrogé purement et simplement dans les droits et obligations du VENDEUR à l'égard des sociétés, résultant des contrats de distribution et de fourniture d'électricité et de gaz. Il fera son affaire personnelle de manière à ce que le VENDEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la continuation ou du renouvellement de tout nouveau contrat.

L'ACQUEREUR devra 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.

CONTRAT D'ENTRETIEN, DE SURVEILLANCE ET DE FOURNITURE

Le VENDEUR déclare expressément qu'il n'y a pas de contrats en cours.

Les contrats non visés au présent acte, resteront à la charge exclusive du VENDEUR.

FRAIS - DROITS ET EMOLUMENTS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, en application de l'article 1593 du Code civil.

En outre tous les droits et taxes qui seraient dus sur tous rehaussements amiables ou judiciaires du prix, acceptés par l'ACQUEREUR ou imposés par l'Administration ainsi que toutes pénalités seront à la charge de l'ACQUEREUR.

Il en sera de même de tous droits, compléments de droits, pénalités et intérêts de retard dus par suite de la non-exécution par l'ACQUEREUR des engagements pris par lui sous le titre "DECLARATIONS FISCALES".

B. A

W

B. A 12

DELAI DE RETRACTATION

Le présent acte authentique ayant pour objet l'acquisition par un non professionnel de l'immobilier, d'un immeuble à usage d'habitation, entre dans le champ d'application de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Il est ici précisé qu'un avant-contrat sous seing privé en date du 13 octobre 2011 a précédé le présent acte, et que conformément aux dispositions de l'article L. 271-1 du Code susvisé, cet acte a été notifié à l'ACQUEREUR par lettre recommandée avec avis de réception présentée la première fois le 21 octobre 2011 dont une copie est ci-annexée aux présentes après mention (**annexes n°10 et 11**).

L'ACQUEREUR reconnaît :

- avoir pris connaissance de l'acte qui lui a été notifié.
- avoir bénéficié du délai de rétractation de sept jours prévu à l'article L. 271-1 du Code susvisé.

En conséquence, il requiert expressément le notaire soussigné de régulariser la vente.

DECLARATIONS

1/- Concernant l'état civil et la capacité des parties

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent confirmer les énonciations figurant en tête du présent acte relatives à leur état civil, leur statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité et leur résidence.

Ils ajoutent ce qui suit :

- Ils sont de nationalité française ;
- Ils se considèrent comme résidents au sens de la réglementation française des changes actuellement en vigueur ;
- Ils ne sont pas placés sous l'un des régimes de protection des majeurs ;
- Ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.
- Ils ne sont pas en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil,
- Ils ne font pas et ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un dispositif de traitement du surendettement des particuliers visé aux articles L.330-1 et suivants du Code de la consommation.

2/- Concernant l'IMMEUBLE vendu

Le VENDEUR déclare, sous sa responsabilité, concernant l'IMMEUBLE vendu :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation,
- qu'il est libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits de l'ACQUEREUR, à l'exception de :

*Privilège de prêteur de deniers suivant acte reçu par Maître FONTANEAU, notaire à SAINT PLANCARD, le 5 novembre 1998, publié au premier bureau des hypothèques de TARBES le 6 janvier 1999, volume 1999V, n°8, au profit du CREDIT AGRICOLE pour un montant en capital de 399 000 F, des accessoires de 79 800 F et ayant effet jusqu'au 10 novembre 2015

- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres charges ou restrictions susceptibles de porter atteinte au droit de propriété.

Le VENDEUR s'oblige à obtenir mainlevée à ses frais et justifier de la radiation. En conséquence, il donne tous pouvoirs au notaire soussigné à l'effet de prélever toutes

B. A

4

B. P 12

sommes nécessaires sur le prix pour effectuer le remboursement du ou des emprunts faits par lui, en principal, intérêts, frais, indemnités et autres accessoires.

ANAH - ABSENCE DE SUBVENTION

Le VENDEUR déclare, pour le bien objet du présent acte :

- n'avoir jamais déposé aucune demande de subvention auprès de l'Agence nationale de l'habitat au cours des 10 années écoulées ;
- n'avoir obtenu dudit organisme aucune subvention dans le même délai.

ASSURANCES de RESPONSABILITE et de DOMMAGES

Le VENDEUR déclare :

- Que des travaux ont été effectués dans l'immeuble présentement vendu depuis moins de dix ans, savoir :

*aménagement du rez-de-chaussée (cuisine, salon, une chambre, un débarras) consistant : création d'une cloison en briques, électricité, carrelage réalisée courant 2003 et de la salle de bains de l'étage (faïence et pose d'un meuble vasque en 2005).

- Qu'en conséquence, l'IMMEUBLE était soumis aux obligations résultant des dispositions de la loi numéro 78-12 du 4 janvier 1978, relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

Rappel des textes :

Article 2270 : "Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 et 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article."

Article 1792 : "Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère."

Article 1792-1 : "Est réputé constructeur de l'ouvrage :

1/ Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;

2/ Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;

3/ Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage."

Article 1792-2 : "La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un bâtiment, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages mentionnés à l'alinéa précédent, lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage."

B.A. 4 B.R. m

Article 1792-3 : "Les autres éléments d'équipement du bâtiment font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de la réception de l'ouvrage."

Article 1792-4 : "Le fabricant d'un ouvrage, d'une partie d'ouvrage ou d'un élément d'équipement conçu et produit pour satisfaire, en état de service, à des exigences précises et déterminées à l'avance, est solidairement responsable des obligations mises par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 à la charge du locateur d'ouvrage qui a mis en oeuvre, sans modification et conformément aux règles édictées par le fabricant, l'ouvrage, la partie d'ouvrage ou élément d'équipement considéré."

Sont assimilés à des fabricants, pour l'application du présent article :

Celui qui a importé un ouvrage, une partie d'ouvrage ou un élément d'équipement fabriqué à l'étranger ;

Celui qui l'a présenté comme son oeuvre en faisant figurer sur lui son nom, sa marque de fabrique ou tout autre signe distinctif."

En application des dispositions de la loi numéro 78-12 du 4 janvier 1978 le VENDEUR reconnaît avoir été informé par Maître ROUSSEAU, notaire à LA BARTHE DE NESTE-65250, de l'obligation faite par cette loi du 4 janvier 1978 de souscrire une assurance dommages ouvrage dès avant l'ouverture du chantier.

**LE VENDEUR déclare n'avoir souscrit aucune assurance dommage ouvrage.
Le vendeur déclare avoir fait les travaux lui-même.**

Malgré la clause ci-dessus, le VENDEUR sera tenu de la garantie des vices de constructions conformément à l'article 1792 et suivants du code civil, concernant les travaux visés ci-dessus. Il reconnaît avoir été informé qu'en l'absence de souscription de ladite assurance, en cas de survenance de vices de constructions, il sera seul tenu sur ces deniers de la réparation desdits vices.

De son côté, L'ACQUEREUR prend acte de cette situation et des risques inhérents à la mise en jeu de la garantie ci-dessus en cas d'insolvabilité éventuelle du vendeur et il déclare persister dans son intention d'acquérir et en conséquence, décharger Maître ROUSSEAU, notaire soussigné, de toutes responsabilités à ce sujet.

En outre, L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance des dispositions du paragraphe 2 de l'article L.243-2 du code des assurances lui faisant notamment obligation de faire mention de l'absence d'assurance de dommages dans tout acte intervenant avant l'expiration d'un délai de dix ans à compter de la réception des travaux, qui aurait pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du BIEN, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits à l'exception toutefois en l'état des textes en vigueur, des baux à loyer.

L'ACQUEREUR informé des risques que pouvait présenter pour lui l'acquisition d'un immeuble imparfaitement assuré, déclare aux présentes, néanmoins persister dans son intention d'acquérir.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique se trouve annexé au présent acte après mention (**annexe n°12**).

B. H

4

B. R 12

Ce dossier de diagnostic technique a été réalisé par le cabinet Jean-Marc BARRAQUE 2 rue Marcel Lamarque 65000 TARBES le 30 octobre 2010 et 23 décembre 2011

Conformément aux dispositions de l'article R. 271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis au VENDEUR l'attestation sur l'honneur certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L. 271-6 du Code susvisé.

L'original de cette attestation est ci-annexé.

Le dossier de diagnostic technique comprend :

- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du Code de la santé publique ;
- l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du Code de la construction et de l'habitation ;
- l'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation ;
- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- l'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation ;

VICES CACHES

Du fait de la délivrance des différents diagnostics énumérés ci-dessus et en complément de ce qui est indiqué au paragraphe « charges et conditions », le vendeur est exonéré de la garantie des vices cachés correspondante conformément aux dispositions du II de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

De ces différents documents, il résulte notamment :

SATURNISME

L'immeuble objet du présent acte ayant été construit après le 1er janvier 1949, il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique relatif à la lutte contre la présence de plomb.

AMIANTE

L'immeuble ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er Juillet 1997, il entre dans le champ d'application des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

En conséquence et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-13 et R. 1334-24 du Code de la santé publique, un état mentionnant la présence ou non de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante ainsi que la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits, est ci-annexé.

De cet état, il résulte : il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante (façade ouest extérieur ardoises et garage conduit en fibrociment, le tout en bon état)

TERMITES

L'immeuble vendu est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L. 133-5 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites.

m

B.A

B.R 12

En application de l'article L. 133-6 du Code précité, un état relatif à la présence de termites datant de moins de six mois est ci-annexé.

Cet état ne révèle la présence d'aucun termite dans l'immeuble.

Le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance de traitement effectué contre les termites dans le bien vendu.

INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ

L'immeuble vendu comporte une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans.

Conformément à l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, un état de l'installation intérieure de gaz datant de moins de trois ans est ci-annexé.

Il résulte de ce document que l'état de l'installation intérieure de gaz de l'immeuble vendu comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement et des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais.

Le vendeur déclare qu'il n'a pas à ce jour entrepris les travaux nécessaires à la mise en conformité de l'installation.

L'acquéreur déclare accepter d'en faire son affaire personnelle et renonce à exercer de ce chef quelque recours que ce soit à l'encontre du vendeur.

INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

L'immeuble vendu comporte une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans.

En conséquence, conformément à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, un état de l'installation intérieure d'électricité datant de moins de trois ans est ci-annexé.

Il résulte de ce document que l'installation intérieure d'électricité de l'immeuble vendu comporte des anomalies pour lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent.

Le vendeur déclare qu'il a à ce jour effectués les travaux nécessaires à la mise en conformité de l'installation.

L'acquéreur déclare accepter d'en faire son affaire personnelle et renonce à exercer de ce chef quelque recours que ce soit à l'encontre du vendeur.

PERFORMANCE ENERGETIQUE

L'immeuble vendu entre dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence, conformément à l'article L. 134-3 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique datant de moins de dix ans est ci-annexé.

Le vendeur déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic (ou " de ce document ") aucune modification du bâtiment ou des équipements collectifs concernés de nature à affecter la validité de ce diagnostic n'est, à sa connaissance, intervenue.

Il est rappelé à l'acquéreur qu'aux termes de l'article L. 271-4-II in fine du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du vendeur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, qui n'a qu'une valeur informative.

B.A

W

B.R 12

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

L'immeuble vendu est situé dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article L. 125-5-I du Code de l'environnement, un état des risques naturels et technologiques datant de moins de six mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Cet état accompagné des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation de l'immeuble vendu au regard des risques encourus, est ci-annexé aux présentes après mention (**annexe n°13**).

Il en résulte :

Concernant les risques sismiques

La commune est située en zone de sismicité 3 (modérée) ainsi qu'il résulte du décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

En outre, le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, ledit immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

ASSAINISSEMENT

Le VENDEUR déclare :

- Que l'immeuble vendu est raccordé un réseau public de collecte destiné à recevoir les eaux usées domestiques.

Il résulte d'un courrier de la mairie en date du 18 novembre 2011, joint et annexé aux présentes après mention (**annexe n°14**), ce qui suit :

*nature du dispositif de traitement des eaux usées : tout à l'égout ou traitement collectif

*service chargé du contrôle d'assainissement : la commune

*la propriété est effectivement bien raccordée à un réseau collectif et n'est pas conforme à la législation

*test colorant négatif concernant les eaux usées

*test colorant positif concernant les eaux pluviales

*le test colorant a permis d'identifier un rejet des eaux usées dans le réseau collectif des eaux pluviales (évier et machine à laver du cellier) ce qui rend l'immeuble non-conforme.

FORMALITE DE PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique de l'acte de vente sera publiée au bureau des hypothèques de la situation de l'IMMEUBLE.

Le VENDEUR sera tenu de rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-dessus élu, des inscriptions, transcriptions, publications ou autres empêchements révélés par l'état hypothécaire délivré suite à cette formalité.

NEGOCIATION IMMOBILIERE

Les parties déclarent être entrées en contact directement entre elles, sans l'intervention d'aucun intermédiaire mandaté à cet effet.

B.A
B.P 12

MARCHE IMMOBILIER DES NOTAIRES

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations statistiques d'intérêt général.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 26 et 27 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification.

REMISE DE TITRES

Le VENDEUR ne sera pas tenu de délivrer les anciens titres de propriété mais l'ACQUEREUR sera subrogé dans tous ses droits pour se faire délivrer à ses frais ceux dont il pourrait avoir besoin concernant le bien vendu.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs du présent acte, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'acquéreur devront s'effectuer à l'adresse sus-indiquée en tête des présentes, constituant son domicile aux termes de la loi.

La correspondance auprès du vendeur s'effectuera à LANNEMEZAN (65300) 950 rue du IV septembre constituant son nouveau domicile aux termes de la loi.

CERTIFICAT D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques, dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête et à la suite de leurs nom, prénoms et dénomination lui a été régulièrement justifiée.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données vous concernant et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification aux données vous concernant auprès de la SCP Jean-Claude ROUSSEAU, Audrey BARDOT FERRAGE et Virginie ROUSSEAU, notaire à LA BARTHE DE NESTE (65250). Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de votre part auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

ENONCIATIONS DES PIECES ET DOCUMENTS ANNEXES

Sont annexées aux présentes, après apposition de la mention d'annexe, les copies des pièces et documents ci-après :

B.A. M B.R 12

- extrait de naissance vendeur (Annexe 1)
- extrait de naissance acquéreur Monsieur (Annexe 2)
- extrait de naissance acquéreur Madame (Annexe 3)
- procuration acquéreur (Annexe 4)
- plan (Annexe 5)
- certificat alignement (Annexe 6)
- certificat numérotage (Annexe 7)
- certificat d'urbanisme (Annexe 8)
- renonciation au droit de préemption urbain (Annexe 9)
- notification SRU Monsieur (Annexe 10)
- notification SRU Madame (Annexe 11)
- expertises amiante, termite, diagnostic de performance énergétique, gaz, électricité (Annexe 12)
- état des risques (Annexe 13)
- assainissement (Annexe 14)

INFORMATION RELATIVE A LA REPRESSON DES INSUFFISANCES ET DISSIMULATIONS - AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est ni modifié, ni contredit, par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

DONT ACTE rédigé sur 18 pages.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le notaire soussigné,

Fait et passé au siège de l'Office Notarial dénommé en tête du présent acte.

A la date sus indiquée.

Et le notaire a signé le même jour.

Les parties approuvent :

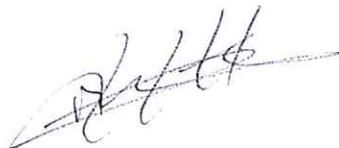
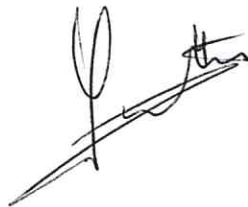
- Renvois : 0
- Mots rayés nuls : 0
- Chiffres rayés nuls : 0
- Lignes entières rayées nulles : 0
- Barres tirées dans les blancs : 0

B. A

u

B. A

v2



B. A u

B. A

v2