

DFR/DLL/

100051002

**L'AN DEUX MILLE TREIZE,
LE QUATORZE OCTOBRE
A MARCIAC (Gers), 20 Rue Notre Dame, en l'Etude annexe,
Maître Dominique RUEL, Notaire à VILLECOMTAL SUR ARROS (Gers), 2
Chemin Saint-Jacques. ,**

**A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après
identifiées.**

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite « partie normalisée » constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes afférents à la présente vente, ainsi que toutes les interventions éventuelles nécessaires à la perfection de l'acte.

La seconde partie dite « partie développée » comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence pour la publicité foncière de l'acte ni pour le calcul de l'assiette des droits et taxes afférents à la présente vente.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Monsieur Ross John **HAMMOND**, arpenteur privilégié, demeurant à COLEMANS HATCH (ROYAUME-UNI) Andrews Bank Parrock Lane, Esat Sussex, et Madame Maxime Sheila **COOPER**, administratrice, son épouse, demeurant à COLEMANS HATCH (ROYAUME-UNI) Andrews Bank Parrock Lane, Esat Sussex.

Nés savoir :

Monsieur à SYDENHAM (ROYAUME-UNI) le 14 mars 1956,

Madame à BROMLEY KENT (ROYAUME-UNI) le 27 février 1956.

Initialement mariés sous le régime légal britannique de la séparation de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à ORPINGTON (ROYAUME-UNI), le 4 septembre 1976,

Du

du

J. V. D. 7. 1981

RUEL

Soumis au régime français de la communauté universelle concernant les biens cis en France suivant changement de régime matrimonial résultant d'un acte reçu par Maître Anne-Sophie ANDRIEU, notaire à VILLECOMTAL-SUR-ARROS (32730) le 7 octobre 2005.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
Monsieur est de nationalité britannique.
Madame est de nationalité britannique.
Non résidents au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

Monsieur Jacques Marcel **VANDER YEUGHT**, retraité, demeurant à BORDEAUX (33800) 90 rue Camille Sauvageau.
Né à BORDEAUX (33000) le 8 mars 1956.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur Jacques **VANDER YEUGHT** acquiert la pleine propriété.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR 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 redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.

- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social.

- Qu'elles ne sont concernées :

Par aucune des mesures légales des majeurs protégés sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.

Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif tel qu'indiqué en fin des présentes au paragraphe "TITRES – CORRESPONDANCE – RENVOI DES PIECES".

Toutefois, pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant, domicile est élu en l'Office Notarial.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur et Madame Ross **HAMMOND** sont présents à l'acte.

- Monsieur Jacques **VANDER YEUGHT** est présent à l'acte.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

Du *J. V. D. Z.* *du* *Ross* *RH*

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment le ou les biens de nature immobilière objet des présentes.

- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meublier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et vendus avec ceux-ci.

VENTE

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles énoncées aux présentes, vend à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** ci-après désigné :

DESIGNATION

A ARMOUS-ET-CAU (GERS) 32230 Hameau de Rozes,

Une maison à usage d'habitation comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée, cuisine, salle à manger, séjour, salon, chaufferie, cellier, salle de bains, arrière cuisine et une chambre,

- à l'étage : quatre chambres, salle d'eau et WC, salle de bains et WC, et un grenier,

Et dépendances, piscine et terrain autour

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
B	122	HAMEAU DE ROZES	00 ha 51 a 48 ca	Soi
B	121	HAMEAU DE ROZES	00 ha 10 a 06 ca	Lande
B	123	HAMEAU DE ROZES	00 ha 01 a 53 ca	Lande
B	115	ROZES	00 ha 08 a 20 ca	Terre
B	492	ROZES	00 ha 00 a 52 ca	Terre
B	494	ROZES	00 ha 05 a 31 ca	Terre
B	496	ROZES	00 ha 31 a 12 ca	Terre
B	340	HAMEAU DE ROZES	00 ha 04 a 83 ca	Sol

Total surface : 01 ha 13 a 05 ca

PLAN CADASTRAL

Un extrait de plan cadastral du **BIEN** est demeuré annexé.

ET les **BIENS mobiliers** pris dans leur état garnissant le **BIEN** sus-désigné, décrits et estimés par les parties elles-mêmes article par article aux présentes.

Liste estimative des meubles

BIENS MOBILIERS	Valeur
Un ensemble de meubles de cuisine en bois massif (2 meubles haut 2 portes vitrées avec étagère, 1 meuble haut 4 portes vitrées, 1 meuble bas 3 portes avec tablette, 1 meuble "îlot cuisine" évier, placard 2 portes et 6 tiroirs)	2000,00 EUR
Un ensemble de meubles de cuisine en mélaminé (1	1000,00 EUR

Du

du

J. V. T. 7

1984

2014

meuble bas 3 portes 3 tiroirs 2 éviers, 1 meuble haut 3 portes, 1 placard 2 portes, 1 étagère 4 support bois)	
Un ensemble d'appareils électroménagers (1 lave vaisselle, 1 machine à laver marque aquarius, 1 four micro-ondes marque rowenta, 1 réfrigérateur congélateur marque ariston, 1 réfrigérateur marque bosch, 1 four micro-ondes marque belling, 1 four électrique marque orva, 1 cuisinière piano 5 feux et four marque tarim, 1 congélateur marque ariston)	1500,00 EUR
Deux poêles à bois	600,00 EUR
Un lot de meubles divers (1 armoire à glace, 1 ensemble de penderies 6 portes bois, 1 meuble de salle de bains, 2 lavabos, 4 portes, 5 tiroirs, glace, 1 meuble de salle de bains, 1 lavabo, glace)	900,00 EUR
TOTAL	6000,00 EUR

TEL ET AINSI que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité en pleine propriété du **BIEN** sus-désigné. Ce **BIEN** appartient au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Dominique RUEL, notaire à VILLECOMTAL-SUR-ARROS (32730) le 20 avril 2007 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'AUCH, le 9 mai 2007 volume 2007P, numéro 2739.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous diverses charges et conditions. Les charges et conditions qui ne peuvent donner lieu en toute hypothèse ni à publicité foncière ni à taxation seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

Afin de permettre le contrôle de l'assiette des droits, il est indiqué ce qui suit :

Frais

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

Impôts et contributions

L'**ACQUEREUR** acquittera à compter de ce jour les impôts et contributions, étant précisé que la taxe d'habitation, si elle est exigible compte tenu de la nature du bien, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de Janvier.

Le montant porté à l'avis d'imposition de la taxe foncière pour l'année en cours, en ce compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sera réparti entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** vendu à compter de ce jour. Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le **BIEN** vendu étant entièrement libre de location ou occupation et

Du J.V.D. > R.A.H. D.H.

engagements quelconques, ainsi que le **VENDEUR** le déclare et que l'**ACQUEREUR** a pu le constater en le visitant et ainsi qu'il résulte de deux attestations délivrées par la Mutualité Sociale Agricole en date des 1er et 2 août 2013, lesquelles attestations sont ci-annexées.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE EUROS (268.000,00 EUR)**,

Ce prix s'applique :

- Aux **Biens mobiliers** à concurrence de : **SIX MILLE EUROS (6.000,00 EUR)**,
- Au **BIEN immobilier** à concurrence de : **DEUX CENT SOIXANTE-DEUX MILLE EUROS (262.000,00 EUR)**,

Le paiement de ce prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix ci-dessus exprimé comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes au **VENDEUR**, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au service de la publicité foncière d'AUCH.

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** savoir :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Dominique RUEL, notaire à VILLECOMTAL-SUR-ARROS (32730) le 20 avril 2007 pour une valeur de quatre cent soixante-quinze mille euros (475.000,00 eur).

Acte publié au service de la publicité foncière d'AUCH, le 9 mai 2007 volume 2007P, numéro 2739.

Le **VENDEUR** déclare :

- avoir été averti des conséquences de sa qualité de non résident qu'il revendique sur la taxation des plus-values ;
- dépendre du centre des impôts des non résidents sis 10 rue du Centre à Noisy le Grand (93160).

Le dépôt du présent acte pour l'accomplissement de la formalité unique sera accompagné de la déclaration établie sur imprimé 2048 IMM comportant la désignation d'un représentant accrédité en France en vue de la liquidation et du paiement du prélèvement sur la plus-value de cession, le montant de ce prélèvement étant soustrait du disponible du prix de vente pour être versé au trésor public.

Le représentant fiscal est : la société ACCREDITECO, dont le siège est à PARIS (75001), 7-9 rue Bouloi.

Le notaire atteste que la déclaration de plus-value immobilière 2048-IMM a été signée par le représentant fiscal désigné ci-dessus.

Conformément aux dispositions de l'article 244 bis A du Code général des impôts, le notaire précise que les plus-values immobilières réalisées à titre occasionnel par des personnes non domiciliées en France et résidents d'un état membre de la communauté européenne supportent un prélèvement équivalent à celui du contribuable domicilié en France.



Une copie approuvée par le **VENDEUR** de l'imprimé 2048 IMM est demeurée annexée.

INFORMATION SUR LES PLUS-VALUES MOBILIERES

Exonération des plus-values mobilières en vertu des articles 150 UA-II-1° et 150 VG III du Code général des impôts

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions relatives à la taxation des plus-values mobilières.

Le **VENDEUR** déclare, sous sa responsabilité, que la cession des meubles n'entre pas dans le champ d'application des plus-values des particuliers prévu par la loi numéro 2003-1311 du 30 Décembre 2003 s'agissant d'une cession de meubles meublants, et ce conformément à l'article 150 UA-II-1° du Code général des impôts et à l'article 150 VG-III du même Code.

Par suite, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048 - M.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** déclarent ne pas être assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

Le **VENDEUR** déclare en tant que de besoin que le **BIEN** est achevé depuis plus de cinq ans.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

L'assiette des droits est constituée par :

- Le prix de la présente vente soit **DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE EUROS (268.000,00 EUR)**,

- Minoré de l'évaluation des meubles s'élevant à **SIX MILLE EUROS (6.000,00 EUR)**.

Soit la somme de **DEUX CENT SOIXANTE-DEUX MILLE EUROS (262.000,00 EUR)**.

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 3,80 %	=	9.956,00
262.000,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	3.144,00
262.000,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	236,00
9.956,00			
TOTAL			13.336,00

DL

du

J.V.D.7

NSA

RDA

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette	Taux	Montant
Contribution proportionnelle taux plein	262.000,00	0,10%	262,00 euros

FIN DE PARTIE NORMALISEE*Du**dm**V.V.D. 7**NSA*

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

PURGE DE LA FACULTE DE RETRACTATION

Les parties ont conclu un avant-contrat sous signatures privées en date à MARCIAC (32230) du 23 juillet 2013.

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le BIEN dont il s'agit étant destiné à l'habitation et l'ACQUEREUR étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficiait de la faculté de se rétracter.

La notification de l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception a été effectuée à l'ACQUEREUR le 30 juillet 2013 et la première présentation a eu lieu le 31 juillet 2013.

Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'ACQUEREUR dans le délai légal.

Une copie de la lettre de notification ainsi que l'accusé de réception sont demeurés annexés.

Compte tenu de modifications substantielles intervenues dans l'avant-contrat et concernant la production du rapport relatif à l'assainissement, une notification du projet d'acte de vente a été effectuée à l'ACQUEREUR le 2 octobre 2013.

Une copie de la lettre de notification ainsi que l'accusé de réception sont demeurés annexés.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

Les conditions générales de la vente sont les suivantes :

GARANTIE EN CAS D'EVICION

L'ACQUEREUR bénéficie sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction en tout ou partie organisée par l'article 1626 du Code civil qui dispose que *« Quoique lors de la vente il n'ait été fait aucune stipulation sur la garantie, le vendeur est obligé de garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu, ou des charges prétendues sur cet objet, et non déclarées lors de la vente. »*

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le VENDEUR s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits de son chef ou de celui des précédents propriétaires, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, à rapporter à ses frais les mainlevées et certificats de radiation dans les meilleurs délais, et à en justifier auprès de l'ACQUEREUR.

CONTENANCE DU TERRAIN D'ASSIETTE ET DES CONSTRUCTIONS

Le VENDEUR ne confère ni de garantie de contenance du terrain d'assiette telle qu'elle est indiquée ci-dessus par référence aux documents cadastraux, ni de garantie de contenance des constructions, la différence en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR.

[Signature]
du

J. J. J. J.

[Signature]

[Signature]

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** supportera les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, il profitera de celles actives, le tout dans la mesure où elles existent et résultent de loi ou de conventions.

Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une fenêtre. Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence, telle que la prohibition de bâtir sur un fonds ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée.

Les servitudes continues sont celles dont l'usage est, ou peut être, continu sans avoir besoin du fait de l'homme : tels sont les conduites d'eau, les égouts, les vues.

Les servitudes discontinues sont celles qui ont besoin du fait de l'homme pour être exercées tel est le droit de passage.

Une servitude est dite active lorsqu'on la considère par rapport au fonds qui profite de la servitude et passive lorsqu'on l'envisage au regard du fonds qui supporte la servitude.

Les servitudes établies par la loi sont celles qui ont pour objet l'utilité publique ou communale.

ETAT DE L'IMMEUBLE

L'**ACQUEREUR** prendra l'immeuble, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le **VENDEUR**, dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part de ce dernier en raison des vices apparents ou cachés dont le sol, le sous-sol et les ouvrages, s'ils existent, pourraient être affectés. Il est subrogé dans tous les droits et actions du **VENDEUR** relativement à l'immeuble, ainsi qu'à l'encontre des auteurs des rapports constitutifs du dossier de diagnostics techniques.

Le **VENDEUR** sera néanmoins tenu à la garantie des vices cachés s'il a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction ou s'il s'est comporté comme tel sans en avoir les compétences professionnelles ou encore s'il est prouvé qu'il n'a pas révélé des vices cachés connus de lui.

Contrat de fournitures de fluides, de maintenance, d'entretien et d'exploitation

L'**ACQUEREUR** fera son affaire de la continuation à ses frais de tous contrats relatifs à la fourniture de fluides, de maintenance, à l'entretien et à l'exploitation. Il sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé.

Assurance

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle, à compter du jour du transfert de propriété, de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance garantissant actuellement le **BIEN** souscrites directement par le **VENDEUR**, et ce conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances.

DECLARATIONS DU VENDEUR SUR LES CONDITIONS GENERALES

A la suite des conditions générales de la vente, le **VENDEUR** déclare :

Sur l'état :

- Qu'il n'y a eu aucune modification dans l'apparence de l'immeuble, ni empiètement sur le fonds voisin ni modification irrégulière de la destination.

Sur l'absence de restriction à son droit de disposer :

- Qu'il n'existe à ce jour aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.
- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à cette vente.

Sur l'absence d'opération de construction depuis dix ans :

- Qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années, ou depuis son acquisition si elle est plus récente, ni qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur cet immeuble dans ce délai.

Le rédacteur des présentes précise à ce sujet l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, à l'**ACQUEREUR** de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros œuvre ou de second œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

A ce propos le VENDEUR déclare que les travaux ci-dessous ont été entrepris :

- **Toiture de la grange et du cellier,**
- **Réhabilitation d'une chambre au 1er étage**

Le vendeur qu'il n'a pas eu recours à des entrepreneurs, ainsi l'Acquéreur reconnaît être informé qu'il ne pourra avoir des recours que contre le Vendeur à titre personnel.

Sur les servitudes :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas à l'exception de celle rapportée ci-après d'autres servitudes que celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme.

Le bien présentement vendu bénéficie de deux servitudes de passage figurant en teinte verte sur la plan ci-annexé et existant depuis des temps immémoriaux.

Sur l'absence de contrat d'affichage :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir de contrat d'affichage, et qu'il n'en existe aucun du fait du ou des précédents propriétaires.

Sur la situation locative :

- Qu'il n'y a actuellement aucune location,
- Que la vente n'a pas été précédée de la délivrance à un locataire, et ce en vue de la vente, d'un congé non relaté aux présentes pouvant ouvrir un quelconque droit de préemption.

Sur sa situation par rapport aux impôts locaux :

- Qu'il est à jour des mises en recouvrement au titre des impôts locaux.











DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Enonciation des documents obtenus

I - Certificat d'urbanisme d'Information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 18 juin 2013, sous le numéro CUa 032 009 13 M3001.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

" Article 1 :

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du Code de l'Urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2 :

Le terrain est situé dans une commune régie par le règlement national d'urbanisme.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont, notamment, applicables :

- art. L.111-1-2, art. L.111-1-4, R.111-2 à R.111-24

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- T7 – servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières (arrêté du 25 juillet 1990)*
- Contraintes risque sismique faible*

Article 3 :

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable :

- Taxe d'Aménagement communale : Taux en % : 0,00*
- Taxe d'aménagement départementale : Taux en % : 1,50*
- Redevance d'archéologie préventive : Taux en % : 0,40*

Article 5 :

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles pourront être mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable :

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

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

Participations préalablement instaurées par délibération :

Néant

Il est précisé les éléments suivants :

- le demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux,

- sur la durée de validité, le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et

de
dm

S. V. D. > 198A

(Signature)

participations n'ont pas évolué. Il peut être présenté une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel la prorogation est demandée,

- **effets du certificat d'urbanisme**, le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation du terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

II - Renseignements d'urbanisme divers

Afin d'informer l'ACQUEREUR, une note de renseignements d'urbanisme en date du 29 mai 2013 a été délivrée par la commune, cette note est demeurée annexée après mention.

L'ACQUEREUR s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur cette note.

Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations mais également sur la nature juridique de ladite note.

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

DECLARATION SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

Le VENDEUR déclare que l'immeuble objet des présentes ne provient pas de la division d'une propriété susceptible de porter atteinte aux droits éventuels à construire de cet immeuble.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, les BIENS vendus n'étant pas situés dans le champ d'application territorial de ce droit de préemption ainsi qu'il résulte du document demeuré ci-annexé.

DROIT DE PREEMPTION SAFER

Le BIEN est situé dans la zone de préemption de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural dénommée « SAFER GHL ».

Le notaire soussigné a, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 1er août 2013 demeurée annexée, informé ladite société des prix et conditions de la présente vente.

La "SAFER" a laissé s'écouler le délai de deux mois sans manifester son intention d'exercer son droit de préemption, son silence valant renonciation.

Conformément à l'article R 143-10 du Code rural et de la pêche maritime, le notaire soussigné rappelle aux parties les dispositions des articles L 143-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime et R 143-1 et suivants du même Code, et indique qu'elles ont été observées.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES DE L'ARTICLE L 271-4

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials. From left to right, there is a signature that appears to be 'DL', followed by the initials 'J.V.D.7', then a signature that looks like 'NSA', and finally a large, stylized signature on the far right.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er Janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Immeuble (permis de construire antérieur au 1er Juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, faux-plafonds, canalisations	Illimitée
Termites	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Gaz	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

REGLEMENTATION SUR LE SATURNISME

Le BIEN objet des présentes ayant été construit avant le 1^{er} Janvier 1949, ainsi déclaré par le VENDEUR, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par le cabinet ACM EXPERTISE, dont le siège est à AUCH (32000), 3 Place de Verdun le 27 février 2013 est demeuré annexé.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm², et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

(Handwritten signatures and initials)

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm², si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classer les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Concentration de plomb	État de conservation	Catégorie	Avertissement réglementaire
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.

Les conclusions de ce constat sont les suivantes :

" Conclusion :

Le jour de l'expertise, il a été repéré au moins une unité de diagnostic, contenant du plomb au dessus du seuil réglementaire (voir tableau de mesures ci-joint). Présence de revêtements non dégradés ou non visibles ou en état d'usage contenant du plomb (classe 1 et 2), le propriétaire du bien doit alors veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future."

L'ACQUEREUR déclare :

- avoir pris connaissance du constat sus-énoncé ;
- être informé de la réglementation en vigueur,
- et faire son affaire personnelle de la situation révélée par le constat.

Etant précisé que ce diagnostic a été annexé au compromis de vente et a en conséquence été porté à la connaissance des parties tant lors dudit acte que lors de l'envoi qui en a été fait dans le cadre de la notification relative à la loi S.R.U.

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au VENDEUR de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} Juillet 1997.

Le VENDEUR déclare que l'immeuble dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1^{er} Juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le rédacteur des présentes rappelle aux parties que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

Un état établi par le cabinet ACM EXPERTISE, dont le siège est à AUCH (32000), 3 Place de Verdun, le 28 février 2013, accompagné de l'attestation de compétence, est demeuré et annexé.

Cet état a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait,

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

L'ACQUEREUR déclare :

- avoir pris connaissance du rapport ;
- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non respect,
- et faire son affaire personnelle de cette situation.

Les conclusions de ce rapport sont les suivantes :

" Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits contenant de l'amiante: Plaques en fibres-ciment en couverture et plaques en fibres-ciment en bardage des pignons du hangar pour lequel il est recommandé de réaliser une action corrective de second niveau.*

*** Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant."**

Etant précisé que ce diagnostic a été annexé au compromis de vente et a en conséquence été porté à la connaissance des parties tant lors dudit acte que lors de l'envoi qui en a été fait dans le cadre de la notification relative à la loi S.R.U.

TERMITES

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

En conséquence, un rapport sur l'état relatif à la recherche de termites a été délivré par le cabinet ACM EXPERTISE, dont le siège est à AUCH (32000), 3 Place de Verdun en date du 28 février 2013 et renouvelé le 18 septembre 2013 sont demeurés annexés.

(Handwritten signatures and initials at the bottom of the page)

Ses conclusions dont l'ACQUEREUR déclare avoir eu connaissance et faire son affaire personnelle sont les suivantes :

" Au jour de la mission, il n'a pas été repéré d'indices d'infestation de termites .

Présence de traces et séquelles d'insectes à larves xylophages et de champignons de pourriture ."

En matière de contrôle de l'état parasitaire, il est précisé que le professionnel doit avoir souscrit une assurance professionnelle et être indépendant d'une entreprise de traitement du bois.

MERULES

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mères dans un bâtiment, la mère étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

La visite du BIEN par l'ACQUEREUR, ainsi qu'il le déclare expressément, n'a pas révélé de zones de condensation interne, ni de traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Le VENDEUR déclare ne pas avoir constaté jusqu'à ce jour l'existence de tels indices et l'ACQUEREUR a dispensé le notaire de faire effectuer une recherche de la présence éventuelle de mères par un diagnostiqueur spécialisé.

ABSENCE D'INSTALLATION DE GAZ

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de cette installation, diagnostic à annexer à l'avant-contrat et à l'acte de vente et devant avoir été établi moins de trois ans avant la date de l'acte.

Le VENDEUR déclare que le BIEN ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

Une citerne à gaz se trouve sur le bien présentement vendu, cette citerne appartient au propanier PROXIGAZ auprès duquel un contrat a été signé le 20 avril 2007.

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance des termes et conditions de ce contrat dont un exemplaire lui a été remis par le VENDEUR, et en faire son affaire personnelle.

CONTROLE DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Un état informatif de l'installation intérieure privative d'électricité, lors de la vente de biens immobiliers à usage en tout ou partie d'habitation, doit, lorsque cette installation a plus de quinze ans, être annexé à l'avant-contrat ou à défaut à l'acte de vente.

Cet état doit avoir été établi depuis moins de trois ans.

Les locaux disposant d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans, le VENDEUR a fait établir un état de celle-ci par le cabinet ACM EXPERTISE, dont le siège est à AUCH (32000), 3 Place de Verdun répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 28 février 2013, et qui est demeuré annexé.

Ce diagnostic révèle que : **" L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).**

Ju

du

J.V.D.

NA

Q

Les anomalies constatées concernent :

- _ Des matériels électriques présentant des risques de contacts directs.**
- _ Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage."**

L'**ACQUEREUR** reconnaît en avoir pris connaissance et déclare faire son affaire personnelle de son contenu. Il lui est rappelé qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

Etant précisé que ce diagnostic a été annexé au compromis de vente et a en conséquence été porté à la connaissance des parties tant lors dudit acte que lors de l'envoi qui en a été fait dans le cadre de la notification relative à la loi S.R.U.

PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par le cabinet ACM EXPERTISE, dont le siège est à AUCH (32000), 3 Place de Verdun le 6 octobre 2011, et est demeuré annexé.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.

La valeur isolante du bien immobilier.

La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Les conclusions du diagnostic sont les suivantes :

**" CONSOMMATIONS ENERGETIQUES : CLASSE B
EMISSION DE GAZ A EFFET DE SERRE : CLASSE C."**

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** ne peut se prévaloir à l'encontre du **VENDEUR** des informations contenues dans ce diagnostic.

ASSAINISSEMENT

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble vendu n'est pas desservi par le réseau d'assainissement, et qu'il utilise un assainissement individuel de type fosse toutes eaux.

Il déclare ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation qui fonctionne correctement.

Il est précisé que lorsque l'immeuble est situé dans une zone où il n'existe pas de réseau d'assainissement collectif, il doit être doté d'une installation d'assainissement non collectif dont le propriétaire fait régulièrement assurer l'entretien et la vidange par une personne agréée par le représentant de l'Etat dans le département afin d'en garantir le bon fonctionnement.

Le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including 'DM', 'S-V-D', 'MAX', and a large signature.]

En outre, l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation dispose qu'en cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'**ACQUEREUR** doit faire procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente.

Cette installation d'assainissement a fait l'objet d'un contrôle par le service public de l'assainissement non collectif en date du 24 septembre 2013 dont le rapport est demeuré annexé.

Ce contrôle a établi la **NON CONFORMITE** de l'installation.

Il résulte dudit rapport ce qui suit littéralement rapporté :

" Conclusion : Non conforme

Proposition d'avis du contrôleur : Favorable avec réserves

Commentaires : Installation incomplète : pas d'accès au système de traitement s'il existe

Capacité du prétraitement non définie.

Supprimer la végétation (ronces) au dessus des tranchées d'épandage déclarées.

En cas de réhabilitation, l'intégralité de l'installation sera créée, après vidange et dépose de la fosse existante."

L'**ACQUEREUR** déclare prendre acte des conclusions de ce contrôle.

L'article L 1331-8 du Code de la santé publique est porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** : « *Tant que le propriétaire ne s'est pas conformé aux obligations prévues aux articles L. 1331-1 à L. 1331-7-1, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payée au service public d'assainissement si son immeuble avait été raccordé au réseau ou équipé d'une installation d'assainissement autonome réglementaire, et qui peut être majorée dans une proportion fixée par le conseil municipal dans la limite de 100 %.* ».

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Cet état renseigne sur la situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels, d'un plan de prévention des risques miniers, d'un plan de prévention des risques technologiques, et du zone réglementaire pour la prise en compte de la sismicité.

La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

EXISTENCE D'UN PLAN SUR LES RISQUES NATURELS

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'information lors de la mutation de biens immobiliers sur les risques majeurs naturels prévisibles sont applicables, a été publié pour le département du ressort des biens immobiliers objet des présentes le 16 juin 2011 sous le numéro 2011167-0009.

Il résulte des informations sur les risques majeurs naturels prévisibles pour ce qui concerne les présentes que **le bien est situé dans le périmètre d'application d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles prescrit le 4 novembre 2005.**

DL

dm

J. V. D. > RAA

ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un état des risques fourni par le **VENDEUR** en date du 17 septembre 2013 et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré annexé.

ABSENCE DE SINISTRE DONNANT LIEU A VERSEMENT D'INDEMNITE

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le **VENDEUR** déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, le **BIEN** n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

Les parties déclarent s'être personnellement informées auprès des services de l'urbanisme des contraintes liées à la localisation de l'immeuble à l'intérieur d'un plan de prévention.

Elles reconnaissent avoir pris connaissance des dispositions du ou des plans applicables par la lecture qu'elles en ont faites elles-mêmes et avoir obtenu des agents de la collectivité locale les informations nécessaires à la compréhension de ce document.

En connaissance de cause, elles requièrent la passation des présentes, faisant leur affaire personnelle des risques liés à la situation et déchargeant le rédacteur, et le cas échéant leur conseil, de toute responsabilité quelconque à ce sujet.

Il n'existe pas à ce jour de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes ainsi qu'il résulte de l'arrêté ci-dessus.

ZONE DE SISMICITE

En terme de zonage, le territoire national est divisé en cinq types de zones de sismicité croissante :

- zone de sismicité très faible où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal mais prise en compte de l'aléa sismique dans les installations à risque spécial (installations classées),
- zone de sismicité faible,
- zone de sismicité modérée,
- zone de sismicité moyenne,
- zone de sismicité forte où les règles de construction parasismique sont applicables pour les bâtiments.

Il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité 2 (faible) et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

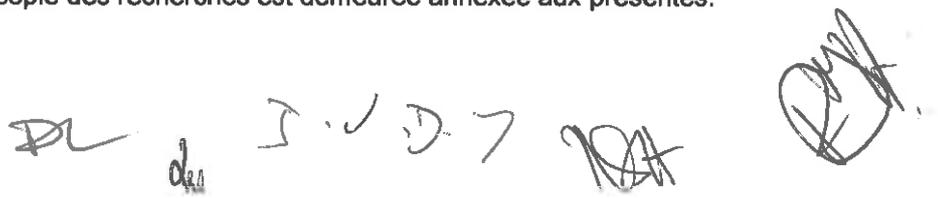
CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Par application des dispositions de l'article L. 125-6 du Code de l'environnement issues de la loi du 12 juillet 2010 dite "Grenelle II" les bases de données suivantes ont été consultées :

La consultation de la base de données **BASOL** (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) a révélé que le bien ne se situe pas à proximité d'un site visé par la base de données ci-dessus.

Une copie des recherches est demeurée annexée aux présentes.

DL de J. V. D. 7 RBA



ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

L'ACQUEREUR est informé :

- d'une part qu'en vertu de la loi numéro 2001-44 du 17 Janvier 2001, des décrets numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002 et numéro 2004-490 du 3 Juin 2004, le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES

L'article 552 du Code civil dispose que :

« La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police. »

Toutefois, l'article L 541-1 premier alinéa du Code du patrimoine dispose que :

« S'agissant des vestiges archéologiques immobiliers, il est fait exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil. »

Il y a lieu de distinguer entre :

- le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou « inventeur ». Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois de la découverte l'immeuble n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002.

- le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le notaire informe les parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

de

du

J-V.D. >

de

En outre, le notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution.

Le VENDEUR déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
 - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

INFORMATION SUR LA SECURITE DES PISCINES

Les parties déclarent qu'il existe sur le bien une piscine.

Le rédacteur des présentes les informe des dispositions :

- de l'article L 128-2 du Code de la construction et de l'habitation aux termes desquelles :

« Les propriétaires de piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant le 1^{er} Janvier 2004 doivent avoir équipé au 1^{er} Janvier 2006 leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, sous réserve qu'existe à cette date un tel dispositif adaptable à leur équipement.

En cas de location saisonnière de l'habitation, un dispositif de sécurité doit être installé avant le 1^{er} Mai 2004. »,

- de l'article R 128-2 du même code aux termes desquelles :

« Les maîtres d'ouvrage des piscines construites ou installées à partir du 1^{er} janvier 2004 doivent les avoir pourvues avant la première mise en eau d'un dispositif de sécurité destiné à prévenir les noyades.

Ce dispositif doit être conforme soit aux normes françaises, soit aux normes ou aux spécifications techniques ou aux procédés de fabrication prévus dans les réglementations d'un Etat membre de la Communauté européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen, assurant un niveau de sécurité équivalent. ».

Le VENDEUR déclare qu'un dispositif de sécurité de type abri de piscine a été installé sur la piscine par le précédent propriétaire, et il ne peut pas lui justifier que le dispositif est conforme.

En outre le VENDEUR déclare que le liner est déchiré et nécessite son remplacement.

L'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle de ces dispositions et avoir été informé des procédés autorisés constituant le dispositif de sécurité ainsi que de leur coût d'installation.

En ce qui concerne l'installation d'un dispositif de sécurité pour piscine, la responsabilité en incombe au propriétaire s'il s'agit d'une piscine déjà existante. En cas de non respect des normes de sécurité, le responsable encoure une amende de 45 000 euros ainsi que des sanctions pénales.

SITUATION HYPOTHECAIRE – ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 18 mars 2013 et renouvelé le 19 septembre 2013 et certifié à la date du 18 septembre 2013 ne révèle aucune inscription.

Le VENDEUR déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement sus visé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le BIEN a été acquis suivant acte reçu par Maître Dominique RUEL notaire à VILLECOMTAL-SUR-ARROS (32730), le 20 avril 2007 de :

Monsieur Geoffrey SPENCER, retraité, et Madame Lydia Liesbeth DOORNBOS, retraitée, son épouse, demeurant ensemble à ARMOUS-ET-CAU (32230),

Nés savoir :

Monsieur SPENCER à ERITH (GRANDE BRETAGNE) le 19 mai 1947,

Madame DOORNBOS à ROTTERDAM (HOLLANDE) le 23 décembre 1957,

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de quatre cent soixante-quinze mille euros (475.000,00 eur) payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière d'AUCH le 9 mai 2007, volume 2007P, numéro 2739.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

1°) S'agissant des parcelles cadastrées Section B n° 115, 494, 121, 122, 123, 140 et 496

Les parcelles ci-dessus appartenaient à Monsieur et Madame SPENCER par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite, à concurrence de moitié chacun, avec des biens de plus grande contenance, suivant acte reçu par Maître EVANS Notaire à VILLECOMTAL SUR ARROS, le 24 juin 1998, de :

Madame Micheline Léonie Ernestine DHENIN, demeurant à ARMOUS ET CAU (Gers), "Au Village",

Veuve en premières noces de Monsieur Serge Lucien GOUBET,

Née à SAILLY SAILLISEL (Somme) le 20 septembre 1932.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 750 000,00 FRANCS, lequel prix a été payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques d'AUCH, le 21 juillet 1998, volume 1998P, numéro 4194.

Puis aux termes d'un acte reçu par Me EVANS, alors notaire à VILLECOMTAL SUR ARROS, le 13 novembre 2002,

Monsieur et Madame **SPENCER**, en application de l'article 6 alinéa 3 de la Convention de la Haye, ont déclaré :

- soumettre et mettre en communauté tous biens meubles et immeubles sis en France, tout en demeurant soumis au régime légal britannique de la séparation de biens,

- et que dans le cas du décès de l'un d'entre eux, la communauté entière sera attribuée au survivant conformément aux dispositions des articles 1524 et 1525 du code civil français.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques d'AUCH le 02 décembre 2002 volume 2002P numéro 7204.

Originellement lesdites parcelles appartenaient en propre à Madame **GOUBET** par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite, avec d'autres biens, de Monsieur Edouard Jean **FERRARIS** et Madame Georgette Marie Micheline **GIES**, demeurant ensemble à **ARMOUS ET CAU** (Gers), aux termes d'un acte reçu par Maître **LAUBADERE**, notaire à **MARCIAC** (Gers) le 18 décembre 1973, moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques d'AUCH le 21 décembre 1973, Volume 3894, numéro 19.

2°) S'agissant de la parcelle cadastrée Section B n° 492

La parcelle ci-dessus appartient à Monsieur et Madame **SPENCER** par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite, à concurrence de moitié chacun, avec des biens de plus grande contenance, suivant acte reçu par Maître **EVANS** Notaire à **VILLECOMTAL SUR ARROS** (Gers), le 17 août 2000, de :

Monsieur Bernard Yves René **DUCAY**, et Madame Line **SAGE**, son épouse, demeurant ensemble à **SCIEURAC ET FLOURES** (Gers),

Nés savoir :

Monsieur à **MIRANDE** (Gers) le 4 juillet 1953,

Et Madame à **MIRANDE** (Gers) le 19 janvier 1955.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 54 474,00 FRANCS, lequel prix a été payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques d'AUCH, le 19 septembre 2000, volume 2000P, numéro 5311.

Puis les vendeurs ont adopté le régime de la communauté universelle avec clause d'attribution intégrale au survivant, aux termes de l'acte reçu par Me **EVANS**, le 13 novembre 2002, ci-dessus relaté.

Originellement ladite parcelle appartenait en propre à Monsieur **DUCAY** pour lui avoir été attribué aux termes d'un acte reçu par Maître **CATHALA**, notaire à **MIELAN** (Gers), le 13 janvier 1996, publié au bureau des hypothèques d'AUCH le 20 mars 1996, Volume 1996P, numéro 1719, contenant :

Donation par Monsieur Lucien Jean Marie Léon **DUCAY** et Madame Andrée Marie Jeanne **MARCHE**, son épouse, demeurant ensemble à **TILLAC** (Gers), de tous les biens et droits immobiliers leurs pré successions à Madame Claudine **DUCAY**, épouse **DAILLEDOUZE**, demeurant à **MOUCHAN** (Gers), Monsieur Robert **DUCAY**, demeurant à **MONLEZUN** (Gers), Monsieur Bernard, susnommé, et Madame Joëlle **DUCAY**, épouse **PELATA**, demeurant à **CINTEGABELLE** (Haute-Garonne), leurs quatre enfants, et seuls présomptifs héritiers.

Et partage entre ces derniers des biens et droits donnés.

Lesdits immeubles ont été attribués à Monsieur Bernard **DUCAY**, moyennant le versement à sa soeur Claudine d'une soulte de cent mille francs qu'il a payé comptant par la comptabilité du notaire, et la fourniture de denrées agricoles à ses parents.

Aux termes dudit acte de donation les donateurs se sont réservés le droit de chasser sur l'ensemble des biens donnés et ont interdit à leur fils attributaire de vendre les biens donnés sans leur accord, sauf avec leur consentement exprès.

Etant ici précisé que lesdits donateurs sont intervenus à l'acte du 17 août 2000, ci-dessus, à l'effet de consentir à la vente de la parcelle ci-dessus.

(Handwritten signatures and initials at the bottom of the page)

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

REGLEMENT DE L'IMPOT FONCIER

L'**ACQUEREUR** a réglé ce jour au **VENDEUR** qui le reconnaît, hors de la comptabilité de l'Office Notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties et sur le montant de la dernière imposition.

Pour les parties, ce règlement est définitif, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de ces impôt et taxe pour l'année en cours.

AVANTAGES FISCAUX LIES A LA LOCATION

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir souscrit à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par L'AGENCE CAPIFRANCE (Jean-François DRUAIS) titulaire d'un mandat donné par L'ACQUEREUR sous le numéro 273235 en date du 10 juillet 2013 expirant le 9 juillet 2014.

L'**ACQUEREUR** reconnaît que l'annonce immobilière comportait l'indication de la performance énergétique, et qu'il a pu ainsi en prendre connaissance lors de sa consultation.

En conséquence, L'**ACQUEREUR** qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de **TREIZE MILLE EUROS (13.000,00 EUR)**, taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération est réglée par la comptabilité de l'Office Notarial ce jour.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété entre les parties, chacune pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont elle pourrait avoir besoin, et sera subrogée dans tous les droits de l'autre partie à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse suivante : **ARMOUS ET CAU (32230)**, Hameau de Rozes, constituant son domicile aux termes de la loi.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera également à l'adresse indiquée en tête des présentes constituant son domicile aux termes de la loi.

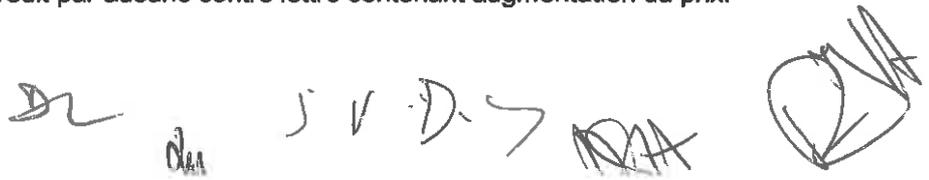
POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publication, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

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 peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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



MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «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 concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment auprès du service de la publicité foncière compétent et à des fins comptables et fiscales. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de Maître Dominique RUEL, Notaire à VILLECOMTAL SUR ARROS (Gers), 2, Chemin Saint-Jacques. Téléphone : 05.62.09.37.87 Télécopie : 05.62.09.33.45 Courriel : dominique.ruel@notaires.fr .

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée au vu d'un extrait d'acte de naissance.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sur vingt-cinq pages

Comprenant

- renvoi approuvé : 0
- blanc barré : 0
- ligne entière rayée : 0
- nombre rayé : 0
- mot rayé : 0

Paraphes
J.V.D.7

du 18/11

du

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite par Monsieur Damien LAGAU-LACROUTS, Notaire assistant, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, et les signatures ont été recueillies les jour, mois et an susdits par ledit, Notaire assistant, à ce jour habilité à cet effet et assermenté par actes déposés le 17 décembre 2007 aux minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, qui a lui-même signé avec elles.

Le présent acte a été signé par le Notaire le même jour.

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page, including 'du 18/11', 'J.V.D.7', and 'LAGAU'.