

DROIT DE TONNEUR SUR ETAT
autorisation du 21 novembre 1988

PREMIERE PARTIE

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX-HUIT

LE vingt trois Juin

Maître Patrick BERGERET, Notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "Me Hélène SARRELABOUT-BERGERET et Me Patrick BERGERET Notaires associés", titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à RABASTENS DE BIGORRE (HAUTES-PYRENEES), soussigné.

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

IDENTIFICATION DES PARTIES

Les personnes requérantes, parties au présent acte sont :

VENDEUR

Monsieur Jean Jacques Valentin LARRE, agent de maîtrise, époux de Madame Lucienne Jacqueline Marie Rose BERTREIX, demeurant à ORLEIX (65800), 5 Rue des Pyrénées.

- Né à ORLEIX, le 16 Juillet 1942.

- Marié en premières noces avec Madame BERTREIX et soumis à l'ancien régime légal de la communauté de biens meubles et acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie d'ORLEIX, le 3 Avril 1965.

Lequel régime matrimonial n'a subi aucune modification à ce jour, autre que celles légales.

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

ACQUEREUR

Madame Stéphanie BOSSA-PAGES, secrétaire, épouse divorcée en premières noces et non remariée de Monsieur Christophe TOMSIK, suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de TARBES, le 10 Février 1995, demeurant à CHIS (65800), 1, Rue de l'Alaric,

De nationalité française.

Née à MIELAN, le 17 Novembre 1970.

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

SBP. d d L.

formant l'une des parties contractantes, lesquelles obligeront également leurs héritiers et ayants cause, solidairement entre eux.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

PRESENCE ou REPRÉSENTATION

Toutes les personnes identifiées ci-dessus sous les vocables "VENDEUR" ou "ACQUEREUR" sont présentes.

OBJET DU CONTRAT

Le VENDEUR vend par ces présentes, à l'ACQUEREUR qui accepte, les biens ci-après désignés sous le vocable "L'IMMEUBLE", tel que celui-ci existe avec toutes ses 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 des présentes et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards.

DESIGNATION

COMMUNE DE CHIS

Une parcelle de terrain à bâti figurant au plan cadastral rénové de ladite commune, ainsi qu'il suit :

SECTION	N°	LIEUDIT ou VOIE	CONTENANCE		
			Ha	a	ca
A	221	" Le Village " . terre	08	01	

ESQUISSE - DOCUMENT D'ARPENTAGE

La parcelle ci-dessus désignée provient de la division suivant esquisse numéro 97 l établie par Monsieur Jean Claude JUNQUET, géomètre expert à AUREILHAN, le 9 Avril 1998, de l'ancienne parcelle cadastrée sous le numéro 109 Section A lieudit " Le Village " d'une contenance initiale de 1Ha 15a 42ca dont le surplus dorénavant cadastré sous le numéro 222 même Section et lieudit d'une contenance de 1Ha 07a 41ca reste la propriété du vendeur.

EFFET RELATIF

Attribution acte donation partage Me TOULOUSE, Notaire associé à TARBES du 4 Avril 1974 publié au Premier Bureau des Hypothèques de TARBES, le 7 Mai 1974 volume 636 numéro 12.

PROPRIETE-JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire de l'immeuble au moyen et par le seul fait des présentes 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 et qu'il a été effectivement constaté par l'ACQUEREUR.

SBP JJL }

PRIX

Cette vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal "HORS TAXE" de : QUATRE VINGT MILLE Francs (80.000 F.).

Ce prix a été 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 bonne et valable quittance, entière, définitive et sans réserve.

DONT QUITTANCE

DECLARATIONS POUR L'ADMINISTRATION

L'ACQUEREUR déclare qu'il s'engage à édifier sur le terrain acquis, dans le délai de quatre ans à compter de ce jour, une maison individuelle dont les trois/quarts au moins de la superficie totale seront affectés à l'habitation, et à en justifier au plus tard dans les trois mois suivant l'expiration dudit délai, ou de la prorogation éventuelle dont il aurait pu bénéficier.

En conséquence, la vente sera soumise en totalité à la taxe sur la valeur ajoutée qui sera acquittée par l'ACQUEREUR.

Dans l'hypothèse où ce dernier ne respecterait pas les engagements ci-dessus, il devrait alors, à première réquisition de l'administration, acquitter les droits normalement exigibles, ainsi qu'un droit supplémentaire de six pour cent.

Le VENDEUR déclare se substituer à l'ACQUEREUR pour le paiement de la T.V.A.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

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

A cet égard, le VENDEUR déclare :

1) Que son domicile est bien celui indiqué en tête des présentes.

Et que le service des impôts dont il dépend est celui de TARBES NORD.

2) Que L'IMMEUBLE vendu n'est plus soumis à l'imposition sur la plus-value, puisqu'il en est propriétaire depuis plus de 22 ans.

CALCUL DES DROITS DE MUTATION

Sur la somme de : 80.000 Francs

T.V.A. 20.60% =

16.480,00 F.

TOTAL... =

16.480,00 F.

FIN DE PREMIERE PARTIE
SECONDE PARTIE

URBANISME - VOIRIE

Il est fait observer que la présente vente, survenant après division d'un terrain sans constituer un lotissement, est réalisée en vue de l'implantation de bâtiments. Il a été délivré, en conformité de l'article R.315-54 du Code de l'Urbanisme un certificat d'urbanisme duquel il résulte ce qui suit :

SBP

JJL

|

CERTIFICAT D'URBANISME POSITIF délivré par le Préfet au nom de l'Etat.

**COMMUNE DE CHIS .
DOSSIER 65 146 98 00004**

ADRESSE DU TERRAIN :

Chemin du boscla
65 800 CHIS.

TERRAIN DE LA DEMANDE :

PROPRIETAIRE : Mr LARRE Jean Jacques
5, Rue des Pyrénées
65 800 ORLEIX

CADASTRE : Section A numéro 109.

SUPERFICIE : 11542 m2.

TERRAINS DE LA DIVISION PROJETEE :

Le terrain de la demande fait l'objet d'un projet de division en trois lots dont :
LOT A : 800 m2

OBJET DE LA DEMANDE :

* Demande de réaliser l'opération ci-après (article L 410-1 B + R 315-54 du Code de l'Urbanisme) : Habitation sur LOT A.

REPONSE A LA DEMANDE :

L'opération désignée ci-dessus est réalisable sous les réserves et selon les prescriptions mentionnées dans ce document.

DISPOSITIONS D'URBANISME :

Règlement National d'Urbanisme.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE :

Néant.

EQUIPEMENTS PUBLICS :

Eau potable :

Desservi - capacité suffisante

Assainissement :

Desservi - Capacité suffisante

Electricité :

Desservi - capacité suffisante

Voirie :

Desservi - capacité suffisante

TAXES ET CONTRIBUTIONS :

Le taxes et contributions ne peuvent être déterminées qu'à l'examen de la demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont par conséquent, qu'un caractère indicatif.

Fiscalité applicable aux constructions à la date de la délivrance du présent certificat :

Taxe locale d'Equipement.

Taxe Départementale d'Espaces Naturels Sensibles.

SBP

JJL

}

Taxe Départementale pour le Financement des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement.

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

La constructibilité du terrain est conditionnée par le raccordement aux réseaux publics en accord avec les services gestionnaires et la Commune.

Possibilité de cession gratuite. - Article R 332-15 du Code de l'Urbanisme.

NOTA : Le terrain est situé en zone sismique 1B, en application du décret n° 91-461 du 14 Mai 1991.

FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

:
Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après devront être accomplies : Demande de permis de construire.

Délivré le 23 Mars 1998.

Pour le Préfet et par délégation, l'Ingénieur des T.P.E. D. JARROT.

L'acquéreur précise en outre qu'il a obtenu sous le numéro 65 146 98 J0009 un permis de construire pour la construction à usage d'habitation qu'il se propose de faire édifier sur l'immeuble acquis.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La présente vente ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain prévu par les articles L.211-1 et L.213-1 du Code de l'urbanisme.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble ci-dessus désigné appartient en propre et en toute propriété à Monsieur LARRE, vendeur aux présentes, par suite de l'attribution qui lui en a été faite aux termes d'un acte reçu par Me Francis TOULOUSE, Notaire associé à TARBES, le 4 Avril 1974 contenant :

Donation à titre de partage anticipé par Monsieur Joseph Jean Victorin, propriétaire agriculteur, et Madame Thérésia Marie Louise PRUNET CASTILLE, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à ORLEIX, nés respectivement, le Mari à ORLEIX, le 16 novembre 1902 et l'Epouse à SAINT MARTIN, le 30 janvier 1908,

A leurs trois enfants et seuls présomptifs héritiers :

- Madame Jeanne Marie Augustine LARRE, sans profession, épouse de Monsieur Jean Joseph André DANTIN, demeurant à ORLEIX, née à ORLEIX, le 4 Mai 1932.

- Madame Odette Elise Augusta LARRE, sans profession, épouse de Monsieur Raymond Henri Joseph BITHU, demeurant à ORLEIX, née à ORLEIX, le 9 Septembre 1936.

- Et Monsieur Jean Jacques Valentin LARRE, vendeur aux présentes.

Cette donation a été consentie à concurrence d'UN TIERS à chacun des donataires et sous diverses charges et conditions.

Quant au partage il a eu lieu moyennant des soultes mises à la charge de Monsieur LARRE, vendeur aux présentes, lesquelles soultes ont été réglées comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

SBP

JJL

1

Une expédition de cet acte a été publiée au Premier Bureau des Hypothèques de TARBES, le 7 Mai 1974 volume 636 numéro 12.

Etant précisé que cette donation partage est devenue définitive par suite du décès des donateurs survenu respectivement pour Monsieur LARRE en son domicile à ORLEIX, le 7 Décembre 1977 et pour Madame LARRE née PRUNET CASTILLE, à ORLEIX, le 11 Novembre 1987.

ANTERIEUREMENT l'immeuble ci-dessus désigné appartenait en propre et en toute propriété à Monsieur Joseph Jean Victorin LARRE, susnommé, par suite de l'attribution qui lui en avait été faite aux termes d'un acte reçu par Me CAZENAVETTE, Notaire à TARBES, le 27 Janvier 1943 transcrit au Bureau des Hypothèques de TARBES, le 17 mars 1943 volume 2033 numéro 49, contenant entre lui et :

* Madame Sylvie LARRE, sans profession, épouse de Monsieur Joseph CAZABAN, demeurant à ANDREST.

* Et Madame Jeanne Marie LARRE, épouse de Monsieur Jean Marie SICRES, demeurant à ORLEIX,

Le partage des biens ayant dépendu des successions confondues de ses père et mère Monsieur Jean Marie LARRE et Madame Augustine VALENTIE, son épouse, en leur vivant propriétaires, demeurant à ORLEIX, où ils sont tous deux décédés le Mari le 25 mai 1934 et l'Epouse le 16 Août 1942.

Ce partage eut lieu moyennant des soultes mises à la charge de Monsieur Joseph Jean Victorin LARRE, lesquelles soultes ont été réglées comptant aux termes dudit acte qui en contenait quittance.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente est faite sous les charges et conditions que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

1-) ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION - CONTENANCE

Il prendra l'IMMEUBLE dans son état actuel, sans aucune garantie de la part du VENDEUR, pour quelque cause que ce soit, et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vices apparents ou cachés, défaut d'alignement, mitoyenneté ou non mitoyenneté, ou encore erreur dans la désignation ou la consistance, ou dans la contenance indiquée, toute différence qui pourrait exister entre la contenance réelle et celle sus indiquée, en plus ou en moins, excéda-t-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR.

Au cas où le VENDEUR serait un professionnel de l'immobilier, la clause d'exonération des vices cachés ne pourra pas s'appliquer.

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.

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 des règles d'urbanisme.

8BP

JJL

}

3-) IMPOTS

Il acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE peut et pourra être assujéti, étant précisé à ce sujet que la taxe foncière se répartira prorata temporis entre VENDEUR et ACQUEREUR.

4-) FRAIS - DROITS ET EMOLUMENTS

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

PROTECTION DE L'EMPRUNTEUR IMMOBILIER FINANCEMENT OBTENU

L'ACQUEREUR déclare que la présente vente n'est pas soumise à la condition suspensive instaurée par la loi numéro 93-949 du 26 Juillet 1993, au motif que le financement du prix a été réalisé de ses deniers personnels et que le financement de la construction à édifier sera réalisé au moyen de deniers lui provenant d'un prêt qui lui a été octroyé par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PYRENEES GASCOGNE, aux termes d'un acte sous seing privé.

DECLARATIONS

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

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à leur état civil, leur statut matrimonial 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 incapables 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.

Loi NEIERTZ (surendettement des particuliers)

Les parties déclarent qu'elles ne sont pas en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptibles de l'être selon la loi numéro 89-1010 du 31 décembre 1989.

2/- Concernant l'IMMEUBLE vendu

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

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation,
- qu'il n'a bénéficié d'aucune subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat,
- qu'il est libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits de l'ACQUEREUR.
- qu'il n'existe pas de locataires, d'anciens locataires ou occupants susceptibles de pouvoir bénéficier d'un droit de préemption quelconque.

SBP

JJL

|

ASSURANCES de RESPONSABILITE et de DOMMAGES

L'ACQUEREUR déclare qu'il se propose d'édifier un bâtiment sur l'IMMEUBLE vendu.

Le notaire soussigné attire l'attention de l'ACQUEREUR, qui le reconnaît, sur les 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, et plus particulièrement sur les obligations résultant des articles suivants du code de la construction et de l'habitation :

"Article L.111-30 : Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de bâtiment, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche de responsabilités, le paiement des travaux de réparation, des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil reproduit à l'article L.111-14, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du même code, reproduit à l'article L.111-13".

"....."

"Article L.111-28 : Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, reproduits aux articles L.111-13 à 111-19, à propos de travaux de bâtiment, doit être couverte par une assurance.

A l'ouverture de tout chantier, elle doit être en mesure de justifier qu'elle a souscrit un contrat d'assurance la couvrant pour cette responsabilité."

"....."

"Article L.111-14 : Est réputé constructeur de l'ouvrage : "

"....."

"2°/ Toute personne qui vend après achèvement un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire."

"....."

ENVIRONNEMENT

Il résulte de l'article 8-1 de la loi numéro 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée par la loi numéro 92-646 du 13 juillet 1992, savoir :

"Lorsqu'une installation soumise à autorisation 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.

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."

A cet égard le VENDEUR déclare :

- Que le terrain vendu n'a jamais supporté une exploitation soumise à déclaration ou à autorisation dans le cadre des lois relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

- Qu'à sa connaissance le terrain ne contient dans son sous-sol aucune pollution.

8BP

JLL

}

EXEMPTION TEMPORAIRE DE TAXE FONCIERE

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été spécialement averti par le notaire soussigné, qu'en l'état actuel de la législation fiscale et de l'article 1383 du C.G.I., l'exonération temporaire de deux années de la taxe foncière sur les propriétés bâties, est subordonnée à la production, par le propriétaire auprès de l'administration fiscale (service du Cadastre), d'une déclaration de construction nouvelle sur un modèle agréé, à souscrire dans les quatre-vingt dix jours de la déclaration d'achèvement des travaux. Toutefois, les communes et groupements de communes peuvent décider de supprimer l'exonération de la part de taxe foncière qui leur revient pour les immeubles achevés à compter du 1er janvier 1992.

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.

MARCHE IMMOBILIER DES NOTAIRES

L'ACQUEREUR requiert le notaire soussigné d'inscrire la mutation du bien immobilier qu'il vient d'acquérir à la BANQUE DES DONNEES DE REFERENCES DES TRANSACTIONS IMMOBILIERES DU MARCHE IMMOBILIER DES NOTAIRES et de fournir à cette banque les éléments d'information nécessaires à cette inscription hors de tout renseignement sur les personnes.

SORT DES CONVENTIONS ANTERIEURES

D'un commun accord entre les parties, il est convenu que les conditions du présent acte se substituent purement et simplement à celles figurant dans l'avant contrat et dans tout autre document quelconque régularisés entre elles dès avant ce jour, en vue des présentes.

Les clauses et conditions de cet avant-contrat comme de tout autre document, seront réputées non écrites à compter de ce jour et aucune des parties ne pourra s'en prévaloir pour invoquer des clauses contraires à celles figurant aux présentes.

Cette convention expressément acceptée par chacune des parties, constitue pour elles, une condition essentielle et déterminante du présent acte.

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 des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état-civil.

BBP

JLL

1

**ATTESTATION DU CONTENU DES ENONCIATIONS NECESSAIRES
A LA PUBLICATION**

Le notaire soussigné atteste que la première partie du présent document hypothécaire 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.

CERTIFICAT D'IDENTITE

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

**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 DIX pages.

Fait et passé au siège de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

A la date sus indiquée.

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Les parties approuvent :

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

SBF

JSL