

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

**ETAT CIVIL DU VENDEUR**

Mademoiselle Joëlle Annick HALGAND, artiste, demeurant à TOSTAT (65140), 1, Route d'Ugnouas.

Célibataire.

De nationalité française.

Née à TARBES, le 13 Février 1962.

**ETAT CIVIL DE L'ACQUEREUR**

Monsieur Andrew Leszek PIASECKI, professeur d'université et Madame Alison Moyra LOWE, directrice de société, son épouse, demeurant ensemble à LINLITHGOW - West Lothian, 41 Philip Avenue - EH49 7 BH ECOSSE.

De nationalité britannique.

- Nés, savoir :

\* Le Mari à LONDRES, le 29 Avril 1956.

\* Et l'Epouse à BRISTOL, le 13 Juin 1955.

- Mariés à HADDINGTON (Ecosse), le 22 Août 1986, sans contrat de mariage préalable à leur union.

Il est convenu ce qui suit:

Le VENDEUR en s'obligeant aux conditions générales qui suivent et sous les conditions suspensives ci-après stipulées, vend à l'ACQUEREUR qui accepte, les biens désignés ci-dessous, tels qu'ils existent, avec tous droits immobiliers et

*Joëlle Annick Halgand*  
*Chris Piasecki*  
*Alison Moyra Piasecki*

tous immeubles par destination qui en dépendent, généralement appelés ci-après l'IMMEUBLE, sans aucune exception ni réserve.

**INTERDICTION DE SUBSTITUER**

Il est expressément convenu que l'ACQUEREUR ne pourra :  
- ni se substituer une personne physique ou morale de son choix,  
- ni céder ses droits à qui que ce soit.

**DESIGNATION**  
**COMMUNE DE TOSTAT**

Une maison d'habitation sise 1, Route d'Ugnouas, comprenant : hall d'entrée, cuisine, séjour, salle de bains, WC, trois chambres, combles aménageables, avec garage et chai et terrain attenant, le tout figurant au plan cadastral rénové de ladite commune, ainsi qu'il suit :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
D	520	" BOUDAOU "	SOL		12	15
D	77	"	SOL		01	47
D	78	"	JARDIN		07	77
D	79	"	JARDIN		05	58
			TOTAL		26	97

L'ACQUEREUR déclare ne pas vouloir destiner le terrain ci-dessus désigné à la construction d'un immeuble à usage d'habitation. Le VENDEUR déclare que ledit terrain n'a fait l'objet d'aucun bornage.

**OBLIGATIONS DE GARDE ET D'ENTRETIEN DU VENDEUR JUSQU'A L'ENTREE EN JOUISSANCE DE L'ACQUEREUR**

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR, l'immeuble objet des présentes demeurera sous la garde et possession du VENDEUR.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

**1) Eléments d'équipement**

Le VENDEUR s'engage à laisser dans l'immeuble objet des présentes tout ce qui est immeuble par destination ainsi que, sans que cette liste soit limitative et sous la seule réserve qu'ils existent, les biens ci-après désignés :

- les plaques de cheminées, les inserts ;
- les supports de tringles à rideau, s'ils sont scellés dans le mur ;
- les trumeaux, les dessus de radiateurs, les moquettes, les parquets ;
- les poignées de porte telles qu'elles existaient lors de la visite ;
- les portes, étagères et équipements de placard ;

*Lafalgaud*  
*Christophe P. Rashed*  
*Muhammad Ayman Hamed*

- les abattants de water-closets ;
- les arbres, arbustes, plantes et fleurs en terre;
- les bancs de pierres, les margelles de puits et les vasques en pierre ;
- les antennes extérieures de télévision et paraboles ;
- tout l'équipement sanitaire et l'équipement de chauffage ;
- les volets, persiennes, stores-bannes et leurs motorisations ;
- les motorisations de portail et de porte de garage ;
- l'adoucisseur d'eau ;
- les systèmes d'alarme.

Il est expressément convenu entre les parties que le VENDEUR laissera l'ACQUEREUR visiter les lieux juste avant la réitération des présentes par acte authentique pour s'assurer du respect des engagements qui précèdent, si ce dernier le désire.

## 2) Entretien - Réparation

Jusqu'à l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR, le VENDEUR s'engage à

- ne pas apporter de quelconque modification ;
- délivrer l'immeuble dans son état actuel ;
- conserver l'immeuble assuré ;
- maintenir en bon état de fonctionnement les équipements indispensables du BIEN vendu : chaudière, chauffe-eau, évier, pompes de relevage ;
- laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules ;
- mettre hors-gel les installations en saison froide.

## DELAI DE RETRACTATION

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

En application de cet article, il est ici précisé que les présentes ne deviendront définitives qu'au terme d'un délai de sept jours pendant lequel l'ACQUEREUR aura la faculté de se rétracter.

A cet effet, le présent acte lui sera notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par Me Patrick BERGERET, Notaire associé à RABASTENS DE BIGORRE.

Le délai de rétractation de sept jours ne commencera à courir qu'à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui notifiant le présent acte.

L'ACQUEREUR pourra exercer la faculté de rétractation qui lui est conférée par la loi avant l'expiration du délai sus indiqué, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes adressée à Me BERGERET.

*Zaffalgaud*  
*Patrick Bergeret*  
*Notaire Associé*

Observation étant ici faite que toute rétractation valablement exercée aura un caractère définitif, quand bien même le délai de sept jours susvisé ne serait pas expiré, et qu'en cas de pluralité d'acquéreurs, l'exercice par un seul d'entre eux de sa faculté de rétractation entraînera la caducité des présentes.

Il est en outre précisé qu'en application des dispositions du 1er alinéa de l'article L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, l'ACQUEREUR ne pourra effectuer aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit, pendant toute la durée du délai de sept jours au cours duquel il disposera de la faculté de se rétracter, sauf dispositions législatives expresses contraires.

Toutefois, conformément aux dispositions du 2ème alinéa de l'article L. 271-2 précité, le présent acte étant rédigé par Maître Patrick BERGERET notaire à RABASTENS DE BIGORRE, l'ACQUEREUR pourra effectuer un versement entre les mains dudit notaire, chargé de régulariser la présente vente. Si l'ACQUEREUR décide d'exercer sa faculté de rétractation, les fonds perçus lui seront restitués dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation, par le notaire susnommé.

### DROIT DE PROPRIETE - EFFET RELATIF

Acquisition acte Me Patrick BERGERET, Notaire associé à RABASTENS DE BIGORRE du 15 Octobre 2001 publié au Premier Bureau des Hypothèques de TARBES, le 7 Décembre 2001 volume 2001P numéro 5942.

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

### PROPRIETE - JOUISSANCE

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

### DESTINATION DE L'IMMEUBLE

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

### CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

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

*Joseph Gaud*  
*Christophe Rasat*  
*Auson Ayra Rasat*

**1-) ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION - CONTENANCE**

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

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

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

**2-) SERVITUDES**

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

**DECLARATION DU VENDEUR :**

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

**3-) ASSURANCES**

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

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

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

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

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

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

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

**4-) QUOTE-PART IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

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

*Jaffalgaud*  
*Abd. P. P. P.*  
*Abd. P. P. P.*

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

#### **5-) ABONNEMENTS DIVERS**

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

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

#### **DECES**

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

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

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

#### **PRIX**

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de CENT SOIXANTE DIX NEUF MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT DIX Euros (179.890 EUR)..

Ce prix sera payable comptant le jour de la réitération des présentes en acte authentique. Les parties déclarent connaître les conséquences qui pourraient résulter d'un règlement entre VENDEUR et ACQUEREUR, en dehors de la comptabilité du notaire, de tout ou partie du prix avant la signature de l'acte authentique de vente, au regard notamment de l'exercice d'un éventuel droit de préemption ou d'une situation hypothécaire qui ne permettrait pas de désintéresser tous les créanciers hypothécaires du VENDEUR.

#### **PLAN DE FINANCEMENT**

Pour ordre il est rappelé les modalités de l'opération résultant de la réalisation des présentes:

#### **COUT DE L'OPERATION EN CAS DE REALISATION**

- Prix de vente: 179.890 EUR

*Lafalgand*  
*Alain P...*  
*Alain Puyta Haasch*

- Frais prévisionnels (sauf à parfaire ou à diminuer notamment en fonction des tarifs et droits en vigueur à ce jour):

Acquisition, soit:	12.000 EUR
Commission d'Agence	15.110 EUR

Montant total de l'opération	207.000 EUR
------------------------------	-------------

### **FINANCEMENT**

L'acquéreur déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la présente opération au moyen:

- au moyen d'un prêt	155.250 EUR
- de ses deniers personnels ou assimilés, à concurrence de	51.750 EUR

Total égal	207.000 EUR
------------	-------------

### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

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

### **URBANISME**

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

### **PREEMPTION**

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

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

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

*J. Halgand*  
*Ch. P. [Signature]*  
*Alain Roger Borelli*

**SERVITUDES - HYPOTHEQUES**

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

- L'existence de servitude conventionnelle ou légale à l'exception de celle qui aurait pu être déclarée au présent acte,
- L'existence d'hypothèques ou autres sûretés que le prix de la vente ne permettrait pas de rembourser intégralement en principal, intérêts et accessoires.

**PRET - PROTECTION DE L'EMPRUNTEUR**

L'ACQUEREUR déclare vouloir souscrire à un ou plusieurs emprunts à l'effet de financer tout ou partie du prix d'acquisition de l'immeuble ci-dessus désigné.

En conséquence, et conformément aux dispositions des articles L. 312-1 et suivants du Code de la consommation, la présente promesse synallagmatique est soumise à la condition suspensive de l'octroi du ou des prêts ci-après qu'il se propose de contracter dans les conditions suivantes:

**ETABLISSEMENT PRETEUR SOLLICITE:** Tout établissement

**MONTANT TOTAL DU OU DES PRETS SOLLICITES:** CENT CINQUANTE CINQ MILLE DEUX CENT CINQUANTE Euros (155.250 EUR)

**DUREE DU OU DES PRETS:** 15 ans

**TAUX D'INTERETS MAXIMUM ACCEPTE:** 5 % l'an

Le ou les prêts seront considérés comme obtenus par la remise ou la réception des offres de prêts établis conformément aux dispositions des articles L. 312-1 et suivants du Code de la consommation et répondant aux conditions ci-dessus et l'agrément par les assureurs du ou des emprunteurs aux contrats obligatoires d'assurances collectives, liés à ces prêts.

L'acquéreur devra notifier, au notaire désigné pour la rédaction de l'acte authentique, dans les huit jours de leur remise ou de leur réception, les offres à lui faites ou le refus opposé aux demandes de prêt.

Si l'acquéreur veut renoncer à la condition suspensive ci-dessus stipulée, il devra notifier audit notaire, dans les formes et délais sus-indiqués, qu'il dispose désormais des sommes nécessaires pour payer le prix sans l'aide d'un prêt.

Cette notification devra contenir la mention manuscrite dans laquelle il reconnaîtra être informé que, s'il recourait néanmoins à un prêt, il ne pourrait pas se prévaloir dudit code.

L'acquéreur s'oblige à déposer ses demandes de prêt dans un délai de dix jours à compter de la signature des présentes et à justifier aussitôt audit notaire en lui en adressant le double.

*Zaffalgaud*  
*M. J. Parati*  
*Mauri Noyra Parati*

L'ACQUEREUR s'oblige à justifier au plus tard dans le délai de deux mois des présentes de l'obtention du prêt sollicité pour le financement de la présente acquisition par la remise au notaire chargé de la réitération des présentes par acte authentique, d'une copie de l'offre de prêt ou d'une attestation émanant de l'organisme prêteur. A défaut, les présentes seront caduques et de nul effet et chacune des parties déliées de leurs engagements, sauf ce ci-après précisé en cas de faute de l'acquéreur.

Si le défaut d'obtention du prêt résulte de la faute de l'acquéreur, notamment s'il a négligé d'en faire la demande ou de donner les justifications utiles, les sommes versées par lui au titre des présentes resteront acquises au vendeur à titre d'indemnité d'immobilisation, en application de l'article 1178 du Code civil suivant lequel "La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition qui en a empêché l'accomplissement".

### DECLARATIONS SUR L'AMIANTE

Le VENDEUR déclare :

- Que l'IMMEUBLE vendu est à usage d'habitation et ne comporte qu'un seul logement.

- Que cet immeuble ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er Juillet 1997, il entre dans le champ d'application des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 modifié.

En conséquence, et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-7 du Code de la santé publique et 10-1 du décret du 7 février 1996 susvisé, un constat précisant la présence, ou le cas échéant, l'absence de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante ainsi que la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits, est ci-annexé.

- Que le constat susvisé consiste en un rapport technique établi par la Société ALLO DIAGNOSTIC, dont le siège est à SAINT LAURENT DE NESTE, Pic Pyrénées Innovation, le 8 Septembre 2003 dont il résulte qu'il n'a pas été repéré de matériaux contenant de l'amiante.

### TERMITES

L'IMMEUBLE objet des présentes n'est pas situé dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites délimité par un arrêté préfectoral pris en application de l'article 3 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999.

En outre de l'état parasitaire, établi par la Société ALLO DIAGNOSTIC susnommée, le 8 Septembre 2003, il résulte qu'il n'a pas été constaté de trace de présence de termites.

### LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes est situé dans une zone d'exposition au plomb telle qu'elle a été déterminée par le préfet du département.

Conformément aux dispositions de l'article L. 1334-5 du Code de la santé publique, un état des risques d'accessibilité au plomb établi par la Société ALLO

  
  
Thierry Piarrot  
Alain Royra Piarrot

DIAGNOSTIC susnommée, le 8 Septembre 2003 est demeuré ci-annexé aux présentes après mention.

Cet état ne fait apparaître aucun risque d'accessibilité au plomb dans l'immeuble objet des présentes. En conséquence le vendeur ne sera tenu à aucune garantie à l'égard de l'acquéreur, qui l'accepte expressément à raison des vices cachés ou non qui pourraient affecter l'immeuble objet des présentes, tant du fait de la présence éventuelle de plomb que de toute autre matière.

### REGULARISATION

Les présentes seront régularisées par acte authentique reçu par Me Patrick BERGERET, Notaire associé à RABASTENS DE BIGORRE, choisi d'un commun accord par les parties.

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

Cet acte devra être régularisé au plus tard le 5 Janvier 2003..

Pour le cas où le notaire chargé de cette régularisation n'aurait pas, à cette date, reçu toutes les pièces administratives nécessaires à la passation de l'acte de vente (notamment si les divers droits de préemption n'étaient pas à cette date entièrement purgés) ni reçu le ou les éventuels dossiers de prêts, la durée du présent compromis serait prorogée de huit jours après la réception par ce dernier de la dernière des pièces nécessaires à la passation de l'acte, sans pouvoir excéder le 15 Janvier 2003.

### VERSEMENT PAR L'ACQUEREUR - DEPOT DE GARANTIE

Le présent acte a été rédigé par Maître Patrick BERGERET, notaire à RABASTENS DE BIGORRE. En vertu de l'article L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, l'ACQUEREUR peut donc, sans attendre l'expiration du délai de rétractation prévu à l'article L. 271-1 du même code, effectuer un versement à titre de dépôt de garantie entre les mains du notaire chargé de régulariser la présente vente.

A cet effet, une somme de NEUF MILLE Euros (9.000 EUR) non productive d'intérêts est remise à l'instant même par l'ACQUEREUR, entre les mains du notaire susnommé.

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

II. - En cas de réalisation des conditions suspensives ci-dessus, même après la date de réalisation de l'acte authentique prévue ci-dessus, et si pour une raison quelconque L'ACQUEREUR ne pouvait pas ou ne voulait pas passer l'acte, en payer le prix et les frais, le présent accord sera nul et non avenu de plein droit, à l'expiration d'un délai de quinze jours faisant suite à la demande expresse de

*J. J. Gaud*  
*Patrick Bergeret*  
*Arnaud Nogier Proulx*

réalisation du VENDEUR faite par lettre recommandée avec avis de réception, ce dernier faisant foi, ou par acte d'huissier. Les parties seront alors déliées de tous engagements résultant des présentes conventions, et le dépôt de garantie ci-dessus versé sera acquis définitivement au VENDEUR, à titre d'indemnité d'immobilisation. Toutes autorisations sont, dès à présent, données à Maître Patrick BERGERET, notaire susnommé rédacteur des présentes, pour remettre les fonds au vendeur.

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

Toutefois, il est ici rappelé par le notaire susnommé que, conformément aux dispositions de l'article L. 271-2 du Code susvisé, si l'ACQUEREUR décide d'exercer sa faculté de rétractation, les fonds perçus lui seront restitués dans un délai de vingt et un jours calculé à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

III. - Si LE VENDEUR se refusait à passer l'acte dans les délais impartis malgré sommation à lui faite, L'ACQUEREUR pourrait l'y contraindre par voie judiciaire, mais il devra faire connaître ses intentions et engager à cet effet la procédure dans les trois mois à peine de forclusion.

#### **INTERDICTIONS AU VENDEUR**

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

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

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

#### **SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DE L'AVANT-CONTRAT**

En cas de sinistre rendant l'immeuble objet des présentes impropre à la destination envisagée par l'ACQUEREUR, celui-ci aura la faculté de renoncer purement et simplement à la vente et d'être immédiatement remboursé du dépôt de garantie versé par lui le cas échéant.

#### **POUVOIRS**

VENDEUR et ACQUEREUR donnent tous pouvoirs à tous clercs ou employés de l'étude du notaire chargé d'établir l'acte devant régulariser les présentes à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables au contrat authentique (demandes d'état civil, d'attestation relative au PACS, de cadastre,

*L. Joffelgaud*  
*Christophe*  
*Alain Roger Paresche*

d'urbanisme, de situation hypothécaire, et autres) pour toutes notifications exigées par la loi, notamment au titulaire de tout droit de préemption; ils auront la faculté de signer en leur nom les pièces nécessaires.

**RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE**

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

**NEGOCIATION IMMOBILIERE**

Les parties reconnaissent expressément que la présente vente a été négociée par l'intermédiaire de l'Agence VASCONIE IMMOBILIER, dont le siège est à MAUBOURGUET (65700), suivant mandat qui lui a été donné par le VENDEUR, le 18 Août 2003, portant le numéro 49.

Conformément au mandat visé ci-dessus, l'ACQUEREUR s'oblige à verser à ladite agence la somme de QUINZE MILLE CENT DIX Euros (15.110 EUR) T.V.A. incluse, en rémunération des frais et démarches effectués pour son compte. Cette somme ne sera exigible qu'au jour de la signature du contrat de vente définitif par acte authentique entre les parties comparantes, après la réalisation de toutes les conditions suspensives stipulées au présent avant-contrat et en l'absence de toute faculté de dédit.

**Déclarations 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, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité et leur résidence.

Ils ajoutent ce qui suit :

- Ils sont de nationalité française et l'acquéreur est de nationalité britannique ;
- Ils se considèrent comme résidents au sens de la réglementation française des changes actuellement en vigueur et l'acquéreur est non-résident ;
- 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.
- Ils ne sont pas en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptible de l'être selon la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles.
- Et que l'immeuble ne fait actuellement l'objet d'aucune saisie immobilière.

**FRAIS**

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

*Zoffalgand*  
*Chryse*  
*Harou Noya Pissoulis*

**AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

**ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile en l'étude de Maître Patrick BERGERET, notaire à RABASTENS DE BIGORRE chargé de recevoir l'acte authentique.

Fait en un seul exemplaire original sur TREIZE pages par dérogation expresse à l'article 1325 du Code civil, qui du consentement des parties et dans un intérêt commun restera en la garde et possession du notaire susnommé, chargé d'établir l'acte de vente, constitué tiers dépositaire jusqu'à la réalisation authentique des présentes.

A RABASTENS DE BIGORRE  
 Le 8 Septembre 2003 pour le VENDEUR  
 Et pour l'ACQUEREUR  
 A LINLITHGOW  
 Le 14 septembre 2003

Bon pour vente  
 Joffalgaud  
 Bon pour achat  
 Indy  
 Alison Royce Paracha

**RAPPORT DE REPERAGE DE L'AMIANTE  
PREALABLE A UNE VENTE**

Conforme aux décrets 96-97 du 07/02/96 ; 96-98 ; 2001-840 du 13/09/02

Bien immobilier expertisé

1 route d'Ugnouas - 65140 TOSTAT

Maison et Dépendances

Appartenant à :

Mme HALGAND Joëlle  
1 Route d'Ugnouas - 65140 TOSTAT

Observations :

L'ensemble du bien a été visité.

Pièces non visitées

Sans objet

**CONCLUSION :**

Selon les termes de la législation en vigueur, le bien sis :  
1 route d'Ugnouas - 65140 TOSTAT

**ne comporte pas de matériaux contenant de l'amiante.**

Assurance professionnelle de la société :

Compagnie d'assurance : MMA

N° Police : 00000 111 70 1767

Attestation de compétence : N° DI 1787 délivré par l'AFAQ-ASCERT le 16 mai 2003

Fait le, 08/09/03

En trois exemplaires originaux

allo|diagnostic

Expert : Alain BEASSE

Pic Pyrénées Innovation  
65150 St. LAURENT DE NESTE  
Tél. 05 62 99 04 24 - Fax 05 62 99 09 93  
RCS 439 123 506

Tél : 05 62 99 04 24 - Fax : 05 62 99 09 93  
Pic Pyrénées Innovation - 65150 ST LAURENT DE NESTE  
RCS 439 123 506

Agence TARBES 17 av. Maréchal Joffre 65000 - Agence PAU 45 av. Léon Blum 64000 Tél. : 05 59 14 58 72  
PARIS Tel : 01 45 72 65 78 GRAND QUEST Tel : 02 41 69 60 00  
www.allo|diagnostic.fr

allo|diagnostic

Handwritten signature and initials.

COPIE -2-3



1 route d'Ugnouas - 65140 TOSTAT

# FICHE DE VISITE

## LISTES PIECES VISITEES

MAISON : Entrée / Salon / Cuisine / 2 Chambres / Dégagement / WC / S.d bains / Grenier

CHAI - HANGAR - VOLIERE

## OBSERVATIONS

NEANT

*Handwritten signatures and initials*



Tél : 05 62 99 04 24 – Fax : 05 62 99 09 93  
Pic Pyrénées Innovation – 65150 ST LAURENT DE NESTE  
RCS 439 123 506

Agence TARBES 17 av. Maréchal Joffre 65000 - Agence PAU 45 av. Léon Blum 64000 Tél. : 05 59 14 58 72  
PARIS Tel : 01 45 72 65 76 GRAND OUEST Tel : 02 41 69 60 00  
www.allo|diagnostic.fr

allo|diagnostic

1,2  
COPIE

1 route d'Ugnouas - 65140 TOSTAT

**ETAT PARASITAIRE RELATIF A LA PRESENCE DES TERMITES  
RAPPORT PREALABLE A UNE VENTE**

(article 6 du décret n° 2000-613 du 3 Juillet 2000) annexé à l'arrêté du 10 Août 2000

**BIEN IMMOBILIER EXPERTISE :**

Adresse : 1 route d'Ugnouas - 65140 TOSTAT  
 N° d'étage :  
 N° des lots : Maison et Dépendances

**APPARTENANT A :**

Nom : Mme HALGAND Joëlle  
 Adresse : 1 Route d'Ugnouas - 65140 TOSTAT

**ASSURANCE PROFESSIONNELLE**

Désignation de la compagnie d'assurance : MMA  
 N° de police : 00000 111 70 1767

Nota : Conformément à l'article 9 de la loi n° 99-471 du 8 Juin 1999, l'expert ayant réalisé le présent état parasitaire n'exerce aucune activité de traitement préventif, curatif ou d'entretien de lutte contre les termites.

Rappel : Etat parasitaire valable 3 mois à dater de son établissement.

**CONCLUSIONS :****NEGATIF****Date de l'expertise : 08/09/03**

Fait à Saint Laurent de Neste 08/09/03  
 le :  
 En trois exemplaires originaux

EXPERT : BEASSE Alain

Signature :

allo|diagnostic

Pic Pyrénées Innovation  
 65150 St. LAURENT DE NESTE  
 Tél. 05 62 99 04 24 - Fax 05 62 99 09 93  
 RCS : 439 123 506

Tél : 05 62 99 04 24 Fax : 05 62 99 09 93

Pic Pyrénées Innovation - 65150 ST LAURENT DE NESTE

RCS 439 123 506

TARBES : 17 Ave Mal Joffre 65000 - PAU : 45 Ave Léon Blum 64000 Tél : 05 59 14 58 72

www.allodiagnostic.fr

allo|diagnostic



- 2 - 2

**COPIE**

1 route d'Ugnouas - 65140 TOSTAT

## FICHE DE VISITE

### LISTE DES PIECES VISITEES

**MAISON** : Entrée / Salon / Cuisine / 2 Chambres / Dégagement / WC / S.d bains / Grenier

**CHAI - HANGAR - VOLIERE**

### OBSERVATIONS DIVERSES

NEANT

### Moyens d'investigations utilisés :

VISUEL et POINCON

### Partie D'ouvrages et éléments non examinés :

### ELEMENTS INFESTES OU AYANT ETE INFESTES PAR LES TERMITES

Parties d'immeubles bâties et non bâties  
visitées  
NEANT

Ouvrages, parties d'ouvrages et  
éléments examinés  
NEANT

Résultat du diagnostic d'infestation  
NEANT




Tél : 05 62 99 04 24 Fax : 05 62 99 09 93

Pic Pyrénées Innovation – 65150 ST LAURENT DE NESTE

RCS 439 123 506

TARBES : 17 Ave. Mal. Joffre 65000 – PAU : 45 Ave. Léon Blum 64000 Tél : 05 59 14 58 72

[www.allodiagnostic.fr](http://www.allodiagnostic.fr)

COPIE

allo|diagnostic

**L'auteur de l'ERAP**

Nom : ALLO DIAGNOSTIC SUD OUEST  
 Adresse : Pic Pyrénées Innovation - 65150 ST  
 LAURENT DE NESTE  
 Nom du technicien : DAPPE  
 Date de la visite : 08/09/03

**Le demandeur**

Nom : Mmc HALGAND Joëlle  
 Adresse : 1 Route d'Ugnouas - 65140 TOSTAT

**Le bien immobilier**

Adresse complète : 1 route d'Ugnouas - 65140 TOSTAT

Référence cadastrale

L'ERAP porte sur :



L'ensemble du bien immobilier



Une partie du bien immobilier  
 (préciser les lieux visités)

Présence d'enfants

A la date de l'ERAP



Non



Oui (préciser le nombre et  
 l'âge)

**Les conclusions**

L'état des risques d'accessibilité au plomb montre que : (cocher la case correspondante)

1 - le bien immobilier ne comprend aucun revêtement comportant du plomb.

2 - le bien immobilier comprend des revêtement comportant du PLOMB NON ACCESSIBLE. Il n'existe pas de risque immédiat d'intoxication.

3 - Le bien immobilier comprend des revêtements comportant du PLOMB ACCESSIBLE. Il existe un risque d'intoxication.

LIRE LA NOTE  
 D'INFORMATION INFORMER  
 LES OCCUPANTS

LIRE LA NOTE  
 D'INFORMATION INFORMER  
 LES OCCUPANTS INFORMER LE  
 PREFET

Tous les éléments avec des revêtements comportant du PLOMB sont identifiés et décrits ci-dessous :

Pièces, éléments, tencur en plomb, Description et étendue des dégradations (pour le cas n°3)

Fait à : St Laurent de Neste  
 Signature de l'auteur de l'ERAP

Le 08/09/03

allo|diagnostic

Pic Pyrénées Innovation  
 85150 ST. LAURENT DE NESTE  
 Tél. 05 62 99 04 24 - Fax 05 62 99 09 93  
 RCS : 439 123 506

*Handwritten signature and initials*  
 AUP

allo|diagnostic

Tél : 05 62 99 04 24 - Fax : 05 62 99 09 93  
 Pic Pyrénées Innovation - 65150 ST LAURENT DE NESTE  
 RCS 439 123 506

TARBES : 17 Ave Mal Joffre 65000 - PAU 45 Av. Léon Blum 64000 Tél : 05 59 14 58 72  
 www.allo|diagnostic.fr

COPIE

allo|diagnostic

## ETAT DES RISQUES D'ACCESSIBILITE AU PLOMB

Relevé Numéro : 1 Route d'Ugnouas - 65140 TOSTAT	En date du : 08/09/03
---	-----------------------

Client / Mandataire : Mme HALGAND Joëlle

AGREMENT  
CIREA N° T910516 S2Localisation du bien immobilier objet de l'inspection

Propriétaire : Mme HALGAND Joëlle  
 Adresse : 1 route d'Ugnouas - 65140 TOSTAT  
 Lot N° :

**Méthodologie :**

Sur le bien immobilier objet de la vente, les mesures par fluorescence X sont effectuées sur les surfaces (éléments unitaires) susceptibles d'avoir un revêtement contenant du plomb : Murs, plafonds, plinthes, radiateurs, portes (embrasure, ouvrant, dormant), fenêtres (ouvrant, dormant, embrasure, allège, volets, garde corps...) boiseries, moulures .....

Sur chaque élément défini et repéré sont réalisées trois mesures minimum.

Dans le rapport sont notés uniquement :

- \* les éléments unitaires, dont le revêtement présente une concentration en plomb supérieure à 1 mg/cm<sup>2</sup>, accompagnés de leur état de surface.
- \* les éléments unitaires sur lesquels les mesures n'ont pu être réalisées.

Inspection effectuée par : A. DAPPE

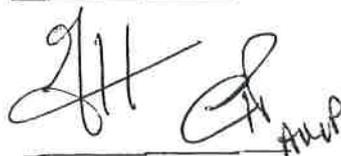
le : 08/09/03

Appareil portable utilisé : NITON XL300 à FLUORESCENCE X  
 ( distributeur FONDIS )

Pièces Jointes :

- \*\* Annexe note d'information générale
- \*\* Relevé global des points de mesure.
- \*\* Légende des abréviations

Inspecteur	Date	Signature et cachet
A. DAPPE	08/09/03	 Pic Pyrénées Innovation 65150 St. LAURENT DE NESTE Tél. 05 62 99 04 24 - Fax 05 62 99 09 93 RCS : 439 123 506



allo|diagnostic

Tél : 05 62 99 04 24 – Fax : 05 62 99 09 93

Pic Pyrénées Innovation – 65150 ST LAURENT DE NESTE

RCS 439 123 506

TARBES : 17 Ave Mal Joffre 65000 - PAU 45 Av. Léon Blum 64000 Tél : 05 59 14 58 72

www.allo|diagnostic.fr

COPIE

allo|diagnostic

**ETAT DES RISQUES D'ACCESSIBILITE AU PLOMB****Résultats:**

Nombre de points de mesure effectués avec l'appareil portable à fluorescence X sur l'ensemble du bien diagnostiqué.

77

Dont

3

Éléments unitaires présentant une concentration en plomb supérieure au seuil fixé par la réglementation actuelle.

( > 1 mg/cm<sup>2</sup>, loi N° 98-657 du 29 juillet 1998 décret N° 99-483 & N° 99-484 du 9 juin 1999 arrêté du 12 juillet 1999 Circulaire N° 98-225 du 8 avril 1998 ),

**SUBSTRAT**

Le substrat des éléments positifs de l'ensemble du bien diagnostiqué est constitué pour chaque élément selon sa nature, ( porte, fenêtre, murs, barre d'appui, volets etc.....), de bois, de tissu mural, de papier peint, de fer forgé et de peinture.

**ETAT DES ELEMENTS**

L'état général de l'ensemble de ces substrats qui constituent ou qui recouvrent l'ensemble des éléments unitaires du bien sont dans un état d'usage.



Handwritten signature and initials, possibly 'AUP'.

allo|diagnostic

Tél : 05 62 99 04 24 – Fax : 05 62 99 09 93  
Pic Pyrénées Innovation – 65150 ST LAURENT DE NESTE

RCS 439 123 506

TARBES : 17 Ave. Mal Joffre 65000 - PAU : 45 Av. Léon Blum 64000 TH : 05 59 14 58 72  
[www.allo diagnostic.fr](http://www.allo diagnostic.fr)

Page 4/6  
TOSTAT

1 route d'Ugnouas - 65140

allo|diagnostic

## ETAT DES RISQUES D'ACCESSIBILITE AU PLOMB

**CONCLUSION :** Accessibilité au Plomb : **NEGATIF***présence de revêtements NON dégradés contenant du plomb à une concentration supérieure au seuil réglementaire.***Commentaires :**

Des revêtements contenant du plomb à une concentration supérieure au seuil fixé par la réglementation actuelle, ( $> 1 \text{ mg/cm}^2$ , loi N° 98-657 du 29 juillet 1998 décret N° 99-483 & N° 99-484 du 9 juin 1999 arrêté du 12 juillet 1999 Circulaire N° 98-225 du 8 avril 1998), ont été décelés lors de l'expertise.

Les concentrations supérieures à  $1 \text{ mg/cm}^2$  sont indiquées en rouge et possèdent un descriptif de l'état de surface.

**Etat d'accessibilité au plomb :**

Le présent rapport **NE MET PAS** en évidence une accessibilité au plomb au sens de l'article R32.2 du code de la santé publique (concentration supérieure au seuil fixé et **DEGRADATION**).

**Obligation d'informer :**

Selon l'article R32.2 du code de la santé publique le propriétaire doit communiquer l'état des risques d'accessibilité aux occupants de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble concernée ainsi qu'à toute personne physique ou morale appelée à y effectuer des travaux.

Cette communication consistera à donner une copie complète du présent document.

Selon les articles L32.5 et R32.12 de ce même code, si l'état des risques d'accessibilité à été réalisé en vue de la vente, le vendeur ou son mandataire en transmet la copie complète au préfet.

Inspecteur	Date	Signature et cachet
A. DAPPE	08/09/03	 allo diagnostic Pic Pyrénées Innovation 65150 St. LAURENT DE NESTE Tél. 05 62 99 04 24 - Fax 05 62 99 09 93 RCS 439 123 506



allo|diagnostic

Tél : 05 62 99 04 24 – Fax : 05 62 99 09 93

Pic Pyrénées Innovation – 65150 ST LAURENT DE NESTE

RCS 439 123 506

TARBES : 17 Ave Mal Joffre 65000 - PAU 45 Av. Léon Blum 64000 Tél : 05 59 14 58 72  
www.allo|diagnostic.fr

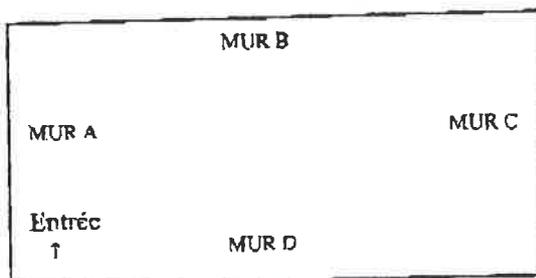
COPIE

allo|diagnostic

## LEGENDE DES ABREVIATIONS

<b>REVETEMENT</b>	PP / M / TT /	Papier peint Moquette Tissu Tendu
<b>ELEMENTS INDIVISIBLES</b>	O / OI / OE / D / E / A / GC / V / CM / R / MC / B / L /	ouvrant ouvrant intérieur ouvrant extérieur dormant embrasure allège garde corps volets contre marche rampe main courante balustre limon
<b>ETATS DE SURFACE</b>	ND / EG / EP / FG / FP / CG / CP / PG / PP /	non dégradé écaillage généralisé écaillage ponctuel faïençage généralisé faïençage ponctuel cloquage généralisé cloquage ponctuel pulvérulence généralisée pulvérulence ponctuelle

Ci-dessous schéma du fonctionnement des relevés de mesures pour chaque pièce (ex : par rapport à l'entrée de la pièce, suivre le sens des aiguilles d'une montre)



*Handwritten signatures and initials:*  
 JH  
 CH  
 AW

allo|diagnostic

Tél : 05 62 99 04 24 – Fax : 05 62 99 09 93

Pic Pyrénées Innovation – 65150 ST LAURENT DE NESTE

RCS 439 123 506

TARBES : 17 Ave Mal Joffre 65000 - PAU 45 Av. Léon Blum 64000 Tél : 05 59 14 58 72  
www.allo|diagnostic.fr