

AM
1000046



ONN100004609

SV/AM/

**L'AN DEUX MILLE TREIZE,
LE TROIS JANVIER**

**A BAGNERES DE BIGORRE (Hautes-Pyrénées), 36 rue des Pyrénées, au
siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maitre VIAUD Stéphane, Notaire Associé, membre de la Société Civile
Professionnelle «Jean-Marc PRADILLE et Stéphane VIAUD, Notaires Associés»,
titulaire d'un Office Notarial à BAGNERES DE BIGORRE, 36, rue des Pyrénées,**

**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.

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 Sam Philip **GARDENER**, Photographe, demeurant à
INVERNESSHIRE PH 41 4PL (ROYAUME-UNI) Samadalan Airor Knoydart,
Né à LONDRES (ROYAUME-UNI) le 27 décembre 1952,
Célibataire.
De nationalité Britannique.
Non résident au sens de la réglementation fiscale.

Four handwritten signatures in black ink, appearing to be 'S.P.', 'U.P.', 'S.O.', and a small flourish.

ACQUEREUR

Monsieur Stephen Anthony **FLEMING**, Artisan électricien, demeurant à GERDE (65200) 7 impasse de Nicharre,
Né à LEEDS (WEST-YORKSHIRE) (ROYAUME-UNI) le 7 mars 1966.
Célibataire.
De nationalité Britannique.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Madame Kim Lesley **SAVAGE**, designer, épouse de Monsieur Peter **PALEY**, demeurant à GERDE (65200), 7 impasse de Nicharre,
Née à LONDRES (ROYAUME-UNI) le 15 mars 1964.
Mariée sous le régime légal Britannique, lequel est assimilé en France au régime de la séparation de biens, à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébré à BRADFORD (ROYAUME-UNI) le 23 décembre 1994.
Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
De nationalité britannique.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Stephen **FLEMING ACQUEREUR** non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

Madame Kim **PALEY ACQUEREUR** non concerné par le pacte civil de solidarité eu égard à sa situation matrimoniale.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur Stephen **FLEMING** acquiert la pleine propriété indivise à concurrence de moitié.

Madame Kim **PALEY née SAVAGE** acquiert la pleine propriété indivise à concurrence de moitié.

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.

- 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 de la loi n°89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement.

fg
VP 308 *h*

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 PIÈCES".

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 Sam **GARDENER** est présent à l'acte.
- Monsieur Stephen **FLEMING** est présent à l'acte.
- Madame Kim **PALEY** née SAVAGE est présente à l'acte.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- 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.
- Le mot "**BIENS**" désignera les immeubles objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans les immeubles 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, des **BIENS** ci-après désignés :

DESIGNATION DES BIENS

ARTICLE UN

A TREBONS (HAUTES-PYRÉNÉES) 65200 Lieu-dit Jean Barrat,

Un immeuble bâti en nature de grange foraine entièrement aménagée, une ruine avec diverses parcelles de terre en nature de bois, lande, terre et taillis

Figurant au cadastre savoir :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
	E	29	JEAN BARRAT	00 ha 12 a 65 ca	LANDE
	E	30	JEAN BARRAT	00 ha 45 a 92 ca	LANDE
	E	31	JEAN BARRAT	00 ha 20 a 61 ca	LANDE
	E	32	JEAN BARRAT	00 ha 99 a 66 ca	TAILLIS
	E	33	JEAN BARRAT	00 ha 60 a 96 ca	TERRE
	E	34	JEAN BARRAT	00 ha 23 a 28 ca	TERRE

Se *ul* *308* *w*

	E	35	JEAN BARRAT	00 ha 43 a 16 ca	LANDE
	E	36	JEAN BARRAT	00 ha 18 a 93 ca	TAILLIS
	E	37	JEAN BARRAT	00 ha 98 a 39 ca	PRE
	E	38	JEAN BARRAT	00 ha 00 a 47 ca	SOL
	E	39	JEAN BARRAT	00 ha 08 a 82 ca	TAILLIS
	E	40	JEAN BARRAT	00 ha 80 a 01 ca	LANDE
	E	41	JEAN BARRAT	00 ha 09 a 95 ca	LANDE
	E	42	JEAN BARRAT	00 ha 39 a 70 ca	LANDE
	E	43	JEAN BARRAT	00 ha 34 a 69 ca	BOIS
	E	45	JEAN BARRAT	00 ha 00 a 83 ca	SOL
	E	47	JEAN BARRAT	00 ha 14 a 63 ca	LANDE
	E	48	JEAN BARRAT	00 ha 67 a 80 ca	PRE
	E	53	JEAN BARRAT	01 ha 02 a 20 ca	LANDE
	E	54	JEAN BARRAT	00 ha 29 a 20 ca	TAILLIS
	E	347	JEAN BARRAT	00 ha 00 a 79 ca	LANDE
	E	348	JEAN BARRAT	00 ha 00 a 20 ca	LANDE
	E	349	JEAN BARRAT	00 ha 09 a 81 ca	LANDE
	E	350	JEAN BARRAT	00 ha 00 a 89 ca	PRE
	E	351	JEAN BARRAT	00 ha 22 a 70 ca	PRE
	E	352	JEAN BARRAT	00 ha 04 a 04 ca	TAILLIS
	E	353	JEAN BARRAT	01 ha 50 a 16 ca	TAILLIS
	E	354	JEAN BARRAT	00 ha 00 a 20 ca	LANDE
	E	355	JEAN BARRAT	00 ha 11 a 31 ca	LANDE
	E	356	JEAN BARRAT	00 ha 21 a 30 ca	LANDE
	E	357	JEAN BARRAT	00 ha 01 a 60 ca	LANDE
	E	358	JEAN BARRAT	00 ha 16 a 20 ca	LANDE
	E	359	JEAN BARRAT	00 ha 04 a 49 ca	LANDE
	E	360	JEAN BARRAT	00 ha 01 a 95 ca	SOL
	E	361	JEAN BARRAT	00 ha 01 a 51 ca	SOL

JP UP 308 ~

	E	362	JEAN BARRAT	00 ha 00 a 07 ca	TERRE
	E	363	JEAN BARRAT	00 ha 03 a 21 ca	TERRE
	E	364	JEAN BARRAT	00 ha 28 a 16 ca	TERRE

Total surface : 10 ha 90 a 45 ca

TEL ET AINSI que les **BIENS** existent, s'étendent, se poursuivent et comportent actuellement avec toutes leurs 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.

ARTICLE DEUX

A LABASSERE (HAUTES-PYRÉNÉES) 65200 Lieu-dit Sarrat,

Quatre parcelles de terre en nature de pré, taillis et lande

Figurant au cadastre savoir :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
	A	89	SARRAT	00 ha 33 a 38 ca	PRE
	A	90	SARRAT	00 ha 06 a 93 ca	TAILLIS
	A	91	SARRAT	00 ha 49 a 15 ca	LANDE
	A	92	SARRAT	00 ha 58 a 67 ca	TAILLIS

Total surface : 01 ha 48 a 13 ca

TEL ET AINSI que les **BIENS** existent, s'étendent, se poursuivent et comportent actuellement avec toutes leurs 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.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la présente convention ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

PLANS CADASTRAUX

Des extraits de plans cadastraux du **BIEN** vendu sont demeurés ci-joints et annexés après mention.

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 Jean-Baptiste ANCENAY notaire à BAGNERES DE BIGORRE le 4 août 2005 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES 2EME le 30 septembre 2005, volume 2005P, numéro 4762.

Handwritten signatures and initials:
 JCB
 UP SOR

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière qui, ne donnant lieu 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 des **BIENS** vendus à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les **BIENS** vendus étant entièrement libres de location ou occupation et encombrements quelconques, ainsi que le **VENDEUR** le déclare et que l'**ACQUEREUR** a pu le constater en les visitant.

PACTE TONTINIER

Il est convenu entre les acquéreurs, à titre de clause aléatoire, que le premier mourant d'entre eux sera considéré comme n'ayant jamais eu la propriété du **BIEN** objet des présentes, laquelle sera censée avoir toujours reposé sur la seule tête du survivant.

Aucun des coacquéreurs ne pourra demander le partage ou la licitation du **BIEN** acquis, le pacte tontinier étant exclusif de l'indivision.

Par suite :

- Jusqu'au décès du prémourant, leurs droits sont concurrents, chacun des acquéreurs sera donc propriétaire du **BIEN** acquis sous condition résolutoire de son prédécès et sous condition suspensive de sa survie, ils en auront la jouissance commune.

- Au décès du prémourant, ses héritiers ne pourront prétendre à aucun droit sur ledit **BIEN** et le survivant sera considéré comme ayant été seul propriétaire à compter de la date des présentes.

Il est précisé que si un seul des coacquéreurs jouit privativement du **BIEN**, il devra à l'autre une indemnité d'occupation égale à la moitié de la valeur locative du **BIEN** estimée au jour du paiement.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000,00 EUR)**.

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

SG VL S 005 u

PAIEMENT DU PRIX

I- PARTIE PAYEE COMPTANT :

La somme de **CENT TRENTÉ MILLE SEPT CENTS EUROS (130 700,00 EUR)** formant partie du prix de la présente vente a été payée comptant par la comptabilité du Notaire soussigné, par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR** qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

II- PARTIE PAYABLE A TERME :

Quant au solde du prix, soit la somme de **DIX NEUF MILLE TROIS CENTS EUROS (19300,00 EUR.)**, l'**ACQUEREUR** s'oblige à le payer au **VENDEUR** ou pour lui à son mandataire, porteur de la copie exécutoire des présentes, ou à ses créanciers inscrits au profit desquels il est fait toutes délégations et indications de paiement nécessaires, au moyen de soixante (60) mensualités constantes d'un montant de **TROIS CENT QUATRE VINGT SIX EUROS (386,00 euros)**, capital et intérêts au taux fixe de quatre pour cent l'an (4%).

La première échéance aura lieu le 03 février 2013 et la dernière échéance le 03 janvier 2018.

Cependant, en cas de non-paiement à l'échéance, cette somme sera productive d'un intérêt au taux de six pour cent (6%) l'an à compter de la sommation de payer contenant mention de l'intention du **VENDEUR** de bénéficier de la présente clause, sans que cette clause vaille prorogation de délai ou novation de droit, et sans préjudice des indemnités ci-après stipulées et du droit du **VENDEUR** de poursuivre le recouvrement de sa créance par tous moyens de droit.

Dans la suite de l'acte, les intérêts dont il est parlé s'entendent de ceux éventuellement dus en cas de non-paiement à l'échéance.

Il demeure expressément convenu entre les parties :

1) Que tous les paiements auront lieu au domicile du **VENDEUR** ou tout autre endroit indiqué par lui, et le paiement de la dernière échéance du capital sera fait par la comptabilité du Notaire soussigné.

2) Qu'ils ne pourront être valablement effectués que suivant les modes libératoires légaux.

3) Que l'**ACQUEREUR** pourra se libérer par anticipation.

4) Qu'à défaut de paiement exact à son échéance d'un seul terme du principal ou des intérêts, et un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, les sommes qui resteront alors dues, deviendront immédiatement et de plein droit exigible sans qu'il soit besoin de remplir aucune autre formalité judiciaire, ni de faire prononcer en justice la déchéance du terme nonobstant toutes offres de paiement et consignations ultérieures.

Qu'au surplus, à défaut de paiement de tout ou partie du solde du prix dans les termes convenus, et un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, la vente sera résolue de plein droit, conformément à l'article 1656 du Code civil, si le commandement contient déclaration formelle par le **VENDEUR** de son intention de profiter de la présente clause.

Cette résolution aura lieu sans préjudice du droit du **VENDEUR** à tous dommages et intérêts.

Si le commandement ne contient pas la déclaration prévue ci-dessus, la vente ne sera pas résolue mais le **VENDEUR** aura le droit à défaut de paiement dans les trente jours de ce commandement, à titre de clause pénale, à une indemnité de six pour cent des sommes exigibles.



Les indemnités résultant du présent article seront indépendantes de celles prévues aux articles ci-après.

5) Qu'au cas où le **VENDEUR** serait tenu de produire à un ou plusieurs ordres ayant pour objet la distribution du prix des **BIENS** ci-dessus désignés, il aura le droit pour chaque ordre, et pour couvrir des pertes d'intérêts et dommages de toute sorte occasionnés par cette formalité à une indemnité fixée à forfait à quatre pour cent s'il y a eu dépôt du prix à la Caisse des Dépôts et Consignations, et à deux pour cent seulement si ce dépôt n'a pas été effectué.

6) Que, conformément à l'article 1154 du Code civil, en cas de non-paiement d'une ou plusieurs années d'intérêts, les intérêts de chaque année échue en produiront eux-mêmes de plein droit, après une mise en demeure, de nouveaux, au même taux, lesquels seront payables au même lieu et de la même manière que ceux qui les auront produits.

7) Qu'en cas de décès de l'**ACQUEREUR**, ou en cas de pluralité de l'un d'eux, avant sa complète libération, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les héritiers, représentants et ayants-droit, et le survivant d'eux, pour effectuer ce paiement, ainsi que l'autorise l'article 1221 du Code civil, en sorte que chacun d'eux sera tenu personnellement, solidairement avec les autres, et hypothécairement de la totalité de la dette.

Et que si, dans ce cas, les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, devenaient nécessaires, les frais en seraient supportés par ceux à qui elles seraient faites.

Qu'en cas de dissolution conventionnelle de l'**ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant sa complète libération, il y aura exigibilité immédiate de la somme restant due.

En outre, le montant en principal, intérêts et accessoires des sommes dues deviendra exigible de plein droit et sans mise en demeure préalable dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- En cas d'inexactitude d'une seule des déclarations faites au présent acte par l'**ACQUEREUR**,

- A défaut d'exécution des engagements pris par lui,

- En cas de vente totale ou partielle ou de mise en société des **BIENS** vendus, s'il faisait l'objet d'une saisie, ou s'il était remis en antichrèse,

- Si les **BIENS** effectivement assurés cessaient d'être assurés contre l'incendie,

- En cas de redressement, liquidation judiciaire, procédure similaire, ou encore en cas de déconfiture de l'**ACQUEREUR**.

- S'il dépréciait la valeur des **BIENS** vendus de quelque manière que ce soit et notamment par changement de sa nature ou de sa destination ou par défaut d'entretien.

- S'il donnait à bail les **BIENS** vendus ou en consentait une location quelconque.

TAUX EFFECTIF GLOBAL

Le taux effectif global du crédit **VENDEUR** sus visé ressort à 4,241 % l'an quatre virgule deux cent quarante et un pour cent l'an.

L'**ACQUEREUR** déclare n'avoir versé aucune commission sous quelque forme que ce soit, à qui que ce soit, pour l'obtention du crédit **VENDEUR**.

RESERVE DE PRIVILEGE ET DE L'ACTION RESOLUTOIRE

Privilège

A la sûreté et garantie du paiement du solde du prix de la présente vente en principal, intérêts et accessoires, les **BIENS** présentement vendus demeureront



affectés par privilège spécial indépendamment de l'action résolutoire appartenant au **VENDEUR** qui est expressément réservée.

Inscription avec réserve de l'action résolutoire

En conséquence, inscription de ce privilège avec réserve de l'action résolutoire sera requise lors de la publication des présentes au profit du **VENDEUR** aux frais de l'**ACQUEREUR** qui consent à ce qu'il soit pris et renouvelé également à ses frais, toute inscription sur les **BIENS** vendus.

Cette inscription est prise, de convention expresse, jusqu'au 3 janvier 2019.

DUREE DES INSCRIPTIONS

L'inscription de privilège de vendeur sera requise avec effet jusqu'au 3 janvier 2019.

PUBLICATION

Le présent acte sera publié au service de la publicité foncière de TARBES 2EME.

Les droits seront perçus au service de la publicité foncière de TARBES 2EME, service où la formalité sera exécutée en premier.

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Baptiste ANCENAY, notaire à BAGNERES DE BIGORRE le 4 août 2005 pour une valeur de DEUX CENT DIX HUIT MILLE QUATRE CENT QUARANTE EUROS (218 440,00 EUR).

Acte publié au service de la publicité foncière de TARBES 2EME, le 30 septembre 2005 volume 2005P, numéro 4762.

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).

La présente vente étant d'un prix inférieur ou égal à CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000,00 EUR.), la dispense de représentant fiscal est automatique et le dépôt du présent acte pour l'accomplissement de la formalité unique sera accompagné s'il est nécessaire de la déclaration établie sur imprimé 2048 comprenant les éléments de liquidation.

Il est précisé que ce seuil s'apprécie par rapport à la totalité du prix de cession de l'immeuble ou des droits immobiliers, par suite en cas de cession par un couple ou des personnes pacées soumises à une imposition commune ce montant est pris en compte une seule fois, par contre en cas d'indivision ou de démembrement de propriété ce seuil s'apprécie cessionnaire par cessionnaire. En cas d'acte mixte, la partie du prix relative aux meubles n'est pas prise en compte. En cas de commission incluse ou de vente « contrat en mains », le montant de ces frais n'est pas admis en déduction pour fixer ce seuil.

Le **VENDEUR** déclare n'avoir pas d'impôt sur la plus-value à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values étant les suivants : prix de cession inférieur au prix d'acquisition.

INFORMATION

Sous réserve des dispositions propres aux bénéficiaires industriels et commerciaux, aux bénéficiaires agricoles et aux bénéficiaires non commerciaux, il est



précisé que le montant net de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts, s'il est imposable, doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042. Dans cette hypothèse, le notaire remet au redevable de la plus-value, ou à chacun d'entre eux s'ils sont plusieurs, une copie de la déclaration 2048 IMM déposée.

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 les **BIENS** sont achevés 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 CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000,00 EUR),

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 3,80 %	=	5 700,00
150 000,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	1 800,00
150 000,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	135,00
5 700,00			
TOTAL			7 635,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

SG UP 2020

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

PURGE DU DROIT DE RETRACTATION

Les parties ont conclu un avant-contrat sous signatures privées en date à BAGNERES DE BIGORRE du 10 octobre 2012.

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, les **BIENS** dont il s'agit étant destinés 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 13 octobre 2012 et la première présentation a eu lieu le 17 octobre 2012.

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

Une copie des lettres de notification ainsi que les accusés de réception sont demeurés ci-joints et annexés après mention.

ASSURANCE INCENDIE

Les **BIENS** vendus sont assurés contre l'incendie auprès de GAN ASSURANCES - agence de BAGNERES DE BIGORRE (65200)- 32 rue Maréchal Foch, ainsi qu'il résulte d'une attestation d'assurance demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à continuer et renouveler s'il y a lieu cette assurance jusqu'au paiement intégral du solde du prix de la présente vente, à en acquitter exactement jusqu'à leurs échéances, les primes et cotisations annuelles, et à justifier du tout au **VENDEUR** à toute réquisition.

Faute de quoi, le solde du prix de la présente vente ou ce qui en restera dû, deviendra immédiatement et de plein droit exigible.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à ladite compagnie, à la diligence du Notaire soussigné, en vue d'assurer au **VENDEUR**, en cas de sinistre total ou partiel desdits **BIENS** avant le paiement intégral du solde du prix de la présente vente, le bénéfice des dispositions de l'article 37 de la Loi du 13 Juillet 1930.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

FRAIS D'ACTE - IMPOTS

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.

Le redevable légal de l'impôt non encore appelé reste le propriétaire au premier Janvier de l'année d'imposition, toutefois à titre dérogatoire l'**ACQUEREUR** devra rembourser au **VENDEUR** le prorata de la taxe foncière couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au trente et un Décembre suivant, en ce compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

Les conditions générales de la vente sont les suivantes :



Garantie en cas d'éviction

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 droit à 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 hypothécaire

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

Le **VENDEUR** ne confère pas de garantie de contenance du terrain d'assiette telle qu'elle est indiquée ci-dessus par référence aux documents cadastraux.

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 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 tant par une annexion ou une utilisation privative de parties communes ou indivises, que par le fait d'un empiètement sur le fonds voisin ou d'une 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 les travaux

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 ces immeubles 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.

Sur les servitudes :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles le cas échéant relatées dans l'acte, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme à l'exception de celles constituées aux termes d'un acte reçu par Maître **ANCENAY**, Notaire à **BAGNERES DE BIGORRE** le 25 février 2000, ci-après littéralement rapportées :

"De convention expresse entre les parties requérantes, il est constitué au profit du bien présentement vendu qui sera considéré comme le fonds dominant :

SG VP Sant ✓

"1°) sur l'immeuble restant appartenir au vendeur cadastré section E n°s "351-353-283-54-47-356-359-364-362-361-357-354-43-347-348- pour l'avoir "acquis aux termes de l'acte reçu par Me ANCENAY le 30 octobre 1991 ci-"après analysé, qui sera considéré comme le fonds servant une servitude de "passage en tout temps et à toute heure du jour et de la nuit et par tous moyens "de déplacement ou de locomotion pour rejoindre la voie publique à partir du "fonds dominant et vice-versa.

"Cette servitude ainsi constituée s'exercera tel que figurant en jaune sur "le plan demeuré ci-joint et annexé.

"2°) sur l'immeuble restant appartenir au vendeur cadastré section E "n°353 pour l'avoir acquis aux termes de l'acte reçu par Me ANCENAY le 30 "octobre 1991 ci-après analysé qui sera considéré comme le fonds servant une "servitude de puisage sur la source se trouvant sur la parcelle n° 284, étant "entendu que ce puisage ne pourra en aucun cas être abusif et priver l'une ou "l'autre des parties d'eau.

"- Les servitudes présentement établies auront un caractère réel et "perpétuel au profit du fonds dominant sur le fonds servant et s'exerceront au "profit de tous les propriétaires et occupants actuels ou futurs de celui-ci ainsi "qu'au profit des membres de leur famille, de tous gens à leur service ou toutes "personnes leur rendant visite.

"Les frais d'implantation, de mise en état, et d'entretien des servitudes "ainsi concédées seront à la charge exclusive des utilisateurs."

Le plan parcellaire relatif aux servitudes est annexé aux présentes après mention.

Sur les contrats 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.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

- EN CE QUI CONCERNE L'ARTICLE UN SIS A TREBONS-

. Certificat d'urbanisme d'information

La mairie de TREBONS a indiqué que la Direction Départementale de l'Equipe-ment ne délivre plus de certificat d'Urbanisme de simple information.

L'ACQUEREUR déclare prendre acte de cette absence de certificat d'urbanisme et vouloir en faire son affaire personnelle.

. Note de renseignements d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme en date du 19 octobre 2012 complétée par la commune de TREBONS 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.

SG UP 308

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.

Il requiert toutefois le notaire soussigné de recevoir le présent acte le déchargeant de toute responsabilité à cet égard

- EN CE QUI CONCERNE L'ARTICLE DEUX SIS A LABASSERE

. Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est demeuré ci-annexé après mention a été délivré par la mairie de LABASSERE le 20 novembre 2012, sous le numéro CUa 065 238 12 J0004.

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

- Les dispositions d'urbanisme applicables au terrain.
- Les limitations administratives au droit de propriété affectant le terrain.
- Les équipements publics existants et prévus.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- La mention précisant que le terrain est situé à l'intérieur d'une zone de préemption définie par le code de l'urbanisme.

Les parties :

- s'obligent expressément à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;
- reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges et prescriptions ;
- déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

. Note de renseignements d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme en date du 26 décembre 2012 complétée par la commune de LABASSERE, est demeurée annexée après mention.

L'ACQUEREUR déclare en avoir pris connaissance et vouloir en faire son affaire personnelle.

AMENAGEMENT DE GRANGE EN ZONE DE MONTAGNE

Maître Stéphane VIAUD, Notaire soussigné a spécialement informé **l'ACQUEREUR** dès la signature de l'avant-contrat, qui le reconnaît expressément, que la grange foraine présentement vendue a été entière réhabilitée en maison d'habitation par le précédent propriétaire (et depuis plus de 30 ans ainsi déclaré), sans autorisation administrative.

Il reconnaît en outre avoir été informé:

1- de la réglementation applicable en zone de montagne telle qu'elle résulte de l'article L 145-3 du Code de l'urbanisme reprenant les principes de mise en valeur, d'aménagement et de protection en zone de montagne de la Loi Montagne du 9 janvier 1985 ainsi que de la protection des terres agricoles, pastorales et forestières de la Loi 94-112 du 9 février 1994, et des modalités et de la procédure à respecter pour l'aménagement de ces granges en zone de montagne.

2- des modalités de réalisation des travaux d'aménagement "pour les granges situées en discontinuité des bourgs, villages ou hameaux" et des "granges aménagées sans autorisation" telles que définies par le guide de la Mission Inter

SG M 2012

Services de l'Aménagement des Hautes-Pyrénées, dont un exemplaire a été remis à l'**ACQUEREUR** lors de la signature de l'avant contrat, ainsi qu'il le reconnaît.

3- que l'aménagement des bâtiments existants avec changement d'affectation doit répondre à la mise en œuvre d'une procédure particulière qui prévoit notamment, une autorisation préfectorale prise après avis de la commission des sites suivie d'une autorisation d'urbanisme.

L'**ACQUEREUR** reconnaît enfin avoir été averti des dispositions de l'article L 111.3 alinéa 1er du Code de l'urbanisme interdisant la reconstruction à l'identique de tout immeuble irrégulièrement édifié et détruit suite à un sinistre.

Connaissance prise de cette réglementation et de leurs conséquences, l'**ACQUEREUR** déclare persister dans son intention d'acquérir cet **IMMEUBLE** acceptant les limitations susceptibles d'être apportées à son droit de propriété et de jouissance; il déclare en faire son affaire personnelle en déchargeant le **VENDEUR** de toute responsabilité à ce sujet et plus particulièrement en cas de non obtention des autorisations nécessaires qu'il pourrait éventuellement solliciter.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

- EN CE QUI CONCERNE L'ARTICLE UN SIS A TREBONS-

Droit de préemption urbain

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain institué par les articles L211-1 et suivants du Code de l'urbanisme, les **BIENS** vendus n'étant pas situés dans le champ d'application territorial de ce droit de préemption ainsi qu'il résulte d'un courrier de la commune de TREBONS en date du 17 octobre 2012, demeuré ci-annexé.

- EN CE QUI CONCERNE L'ARTICLE DEUX SIS A LABASSERE

Droit de préemption urbain

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain institué par les articles L211-1 et suivants du Code de l'urbanisme, les **BIENS** vendus n'étant pas situés dans le champ d'application territorial de ce droit de préemption ainsi qu'il résulte d'un courrier de la commune de LABASSERE en date du 18 octobre 2012, demeuré ci-annexé.

Droit de préemption de la S.A.F.E.R.

L'aliénation donne ouverture au droit de préemption de la SAFER, sise à TARBES (65000), 16 place du Foirail.

Afin de mettre ladite "SAFER" en mesure d'exercer son droit de préemption, le Notaire soussigné a, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 19 octobre 2012, portant le numéro 1A 073 851 6784 7, informé ladite société des prix et conditions de la présente vente. Une copie de ladite notification ainsi que l'accusé de réception sont demeurés ci-joints et annexés après mention.

Ladite "SAFER" a laissé s'écouler le délai de deux mois sans manifester son intention d'exercer son droit de préemption, par suite ce silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption lui profitant.

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 DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostic technique 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.

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 ;
- que la liste portée ci-dessus l'est dans l'ordre de l'article L 271-4 sus-visé, mais que les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics seront dans un ordre différent afin de distinguer la fiche technique de l'immeuble en tant que telle et ce qui concerne la protection de l'environnement tels que l'état des risques et le diagnostic de performance énergétique qui renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en terme d'émission de gaz à effet de serre

SG VP Bar

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par le cabinet d'expertise SUD DIAGNOSTIC BATIMENT, dont le siège social est à TARBES (65000), 24 cours Gambetta, diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est demeurée annexée aux présentes indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics.

SATURNISME

La construction est antérieure au 1^{er} Janvier 1949 et l'affectation est, en tout ou partie, à un usage d'habitation, par suite la présente vente 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 d'expertise SUD DIAGNOSTIC BATIMENT le 29 septembre 2012 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.

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 : **Lors de la présente mission, il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur."**

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.

AMIANTE

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique prescrit au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, état à annexer à l'avant-contrat et à la vente.

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 les constructions ont 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 d'expertise SUD DIAGNOSTIC BATIMENT le 20 septembre 2012, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante.

ETAT PARASITAIRE

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 d'expertise SUD DIAGNOSTIC BATIMENT en date du 20 septembre 2012 et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Ses conclusions dont **l'ACQUEREUR** déclare avoir eu connaissance et faire son affaire personnelle sont les suivantes : **Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.**

Etant observé que cette attestation a été établie depuis moins de six mois, par suite l'exonération ci-dessus stipulée de garantie pour vice caché relativement aux parasites du bois trouvera à s'appliquer, sauf si le **VENDEUR** est considéré comme un professionnel de l'immobilier.

INSTALLATION DE GAZ

Présence 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.

Une installation intérieure de gaz existe.

Un diagnostic de cette installation établi par le cabinet d'expertise SUD DIAGNOSTIC BATIMENT le 20 septembre 2012 est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Ce diagnostic révèle que **l'installation comporte des anomalies de type A1 et A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais.**

SG WP BTO W

L'**ACQUEREUR** reconnaît en avoir pris connaissance et déclare faire son affaire personnelle de son contenu.

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Etat des risques – Plan de prévention

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.

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

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 technologiques prévisibles sont applicables, a été publié pour le département du ressort des biens immobiliers objet des présentes le 20 avril 2011 sous le numéro 2011-110-01.

Etat des risques

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, l'état des risques fourni par le propriétaire en date du 10 octobre 2012 et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Il n'existe à ce jour ni plan de prévention des risques technologiques ni plan de prévention des risques naturels prévisibles applicables aux présentes, ainsi qu'il résulte de l'état des risques naturels et technologiques.

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.

Zone de sismicité

Il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité 4 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.

Diagnostic de performance énergétique

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 d'expertise SUD DIAGNOSTIC BTIMENT le 20 septembre 2012, et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

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 :

-Logement économe: G.

-Emission de gaz à effet de serre: C".

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

Absence de contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Il résulte des conclusions du cabinet d'expertises SUD DIAGNOSTIC BATIMENT sus-désigné en date du 20 septembre 2012, que l'installation intérieure d'électricité est alimentée par du solaire (hors cadre réglementaire).

En conséquence, il n'a pas été dressé d'état sur l'installation intérieure d'électricité.

Assainissement

Le **VENDEUR** déclare que l'**IMMEUBLE** vendu n'est pas desservi par l'assainissement communal, et précise qu'il utilise un assainissement individuel installé au cours de l'année 2002.

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, ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

Cet assainissement a fait l'objet d'un contrôle par le service public de l'assainissement VEOLIA en date du 03 octobre 2012, dont le rapport est demeuré ci-joint.

Ce contrôle indique: "**Entretien, fonctionnement et contrôles périodiques corrects. Installation complète. Fonctionnement correct, prévoir la vidange de la fosse.**"

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

Absence d'un système de récupération des eaux de pluie

Le **VENDEUR** déclare n'avoir pas équipé d'un système de récupération et de distribution d'eaux de pluie les **BIENS** vendus.

SURETES

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré et certifié le 12 novembre 2012 révèle la présence d'une hypothèque légale prise par la TRESORERIE GENERALE de BAGNERES DE BIGORRE, le 05 avril 2012 et publiée au deuxième bureau des hypothèques de TARBES le 10 avril 2012, volume 2012V, numéro 392 avec bordereau rectificatif en date du 14 juin 2012 publié le 14 juin 2012, volume 2012V, numéro 565 pour un montant en principal de 3.459,00 EUR. avec date extrême d'effet au 4 avril 2022.

Ce renseignement hypothécaire est demeuré ci-joint et annexé après mention.

SG VP SUD

Par courrier en date du 13 décembre 2012 dont l'original est demeuré ci-joint et annexé après mention, le créancier a donné son accord de mainlevée contre paiement de la somme de 4 880,00 EUR, décompte arrêté au 13 décembre 2012.

Connaissance prise de ce décompte, le **VENDEUR** donne l'ordre irrévocable au Notaire soussigné de payer pour son compte, à la Trésorerie de BAGNERES DE BIGORRE la somme de 4 880,00 EUR par prélèvement à due concurrence sur le prix de vente.

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.

Le **VENDEUR** s'engage à procéder à la radiation totale de l'inscription à ses frais, et à livrer l'**IMMEUBLE** objet des présentes libre de toute hypothèque, dette ou inscription.

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

ORIGINE DE PROPRIETE

Les **BIENS** présentement vendus appartiennent Monsieur GARDENER par suite de l'acquisition qu'il en a faite de:

Monsieur Stephen MAY, artisan, et Madame Veronika EBELOVA, masseur kinésithérapeute, son épouse, demeurant ensemble à LABASSERE (65200) Quartier Jean Barrat.

Nés savoir :

- Monsieur à TUNBRIDGE WELLS (Grande Bretagne), le 31 mai 1958.

De nationalité Britannique.

- Madame à PRAHA (République Tchèque), le 05 janvier 1975.

De nationalité Britannique.

Mariés à la mairie de LOKET SOKOLOV (République Tchèque), le 23 novembre 2001.

Suivant acte reçu par Maître Jean-Baptiste ANCENAY, notaire à BAGNERES DE BIGORRE, le 04 août 2005,

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de deux cent trente-deux mille euros (232.000 euros) en ce compris le mobilier pour treize mille cinq cent soixante (13.560 euros), 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 de TARBES 2EME, le 30 septembre 2005, volume 2005P, numéro 4762.

ANTERIEUREMENT

Concernant les biens cadastrés sur la commune de TREBONS section E numéro 45,349, 350,352, 355, 358, 360 et 363

Lesdits **BIENS** appartenait aux époux MAY / EBELOVA, susnommés, pour ces derniers en avoir fait l'acquisition de:

- Monsieur Nicholas Alexander WARDEN, célibataire majeur, né à LONDRES (ROYAUME UNI) le 09 novembre 1963 et demeurant à LABASSERE, Quartier Jean Barrat

Suivant acte reçu par Maître Jean-Baptiste ANCENAY, Notaire à BAGNERES DE BIGORRE le 6 avril 2004.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de cent sept mille euros (107.000 euros) en ce compris le mobilier évalué à douze mille euros (12.000 euros) payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de TARBES le 25 mai 2004 volume 2004P n° 2376.

PLUS ANTERIEUREMENT

Lesdits **BIENS** appartenait à Monsieur Nicholas Alexander WARDEN, susnommé, pour en avoir fait l'acquisition de:

SG VP Bar

Monsieur Yves Joris HERVE, né à PARIS (75011) le 11 février 1962 et son épouse Madame Nathalie Annick MALEY, née à ACCRA (GHANA), le 14 janvier 1970, mariés sous le régime légal de la communauté réduite aux acquêts, et demeurant à BAGNERES DE BIGORRE, 3 rue Cazalas

Suivant acte reçu par Maître Jean-Baptiste ANCENAY, Notaire à BAGNERES DE BIGORRE, le 25 février 2000.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de deux cent mille francs (200.000 francs) payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au deuxième bureau des Hypothèques de TARBES le 14 mars 2000 volume 2000P numéro 1148, suivie d'une attestation rectificative publiée le 05 juillet 2000, volume 2000P, numéro 2814.

Concernant le surplus des biens sis sur la commune de TREBONS et les immeubles sis sur la commune de LABASSERE:

Le surplus des BIENS sis communes de TREBONS et de LABASSERE appartenait aux époux MAY / EBELOVA, sus nommés, pour ces derniers en avoir fait l'acquisition de :

Monsieur Yves Joris HERVE, né à PARIS (75011) le 11 février 1962 et son épouse Madame Nathalie Annick MALEY, née à ACCRA (GHANA), le 14 janvier 1970, mariés sous le régime légal de la communauté réduite aux acquêts, et demeurant à BAGNERES DE BIGORRE, 3 rue Cazalas

Suivant acte reçu par Maître Jean-Baptiste ANCENAY, Notaire à BAGNERES DE BIGORRE, le 6 avril 2004.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de cinquante-cinq mille euros (55.000 euros) payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au deuxième bureau des Hypothèques de TARBES le 10 juin 2004 volume 2004P n° 2687.

ANTERIEUREMENT

Lesdits BIENS appartenait aux époux HERVE / MALEY, susnommés, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite pour le compte de la communauté de:

Monsieur André Vincent LABEYRIE, né à VERSAILLES le 21 avril 1924 et Madame Marcelle Henriette Françoise SAINT SAENS son épouse, née à TOULOUSE le 19 octobre 1921, mariés sous le régime de la séparation des biens et demeurant à SALVAGNAC, les Gélis,

Suivant acte reçu par Maître Jean-Baptiste ANCENAY, notaire à BAGNERES DE BIGORRE, le 30 octobre 1991.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de deux cent cinquante mille francs (250.000 francs) payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au deuxième bureau des Hypothèques de TARBES le 19 novembre 1991 volume 1991P n°3653.

PLUS ANTERIEUREMENT

Les BIENS appartenait aux époux LABEYRIE / SAINT SAENS, susnommés, pour ceux-ci l'avoir acquis pour moitié indivise chacun de:

Madame Maryse Anne JORDY demeurant à SIX FOURS LA PLAGE (VAR)

Suivant acte reçu par Maître André PRADILLE, notaire à BAGNERES DE BIGORRE, le 25 janvier 1975.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de soixante-dix-neuf mille francs (79.000 francs) payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au deuxième bureau des Hypothèques de TARBES le 26 février 1975 volume 489 n°31.

Et en ce qui concerne les parcelles sises à TREBONS et cadastrées désormais section E numéro 350, 351, 352 et 253 : elles appartenait aux époux LABEYRIE / SAINT SAENS pour ceux-ci l'avoir acquis pour moitié indivise chacun de:

Monsieur Jean Pierre François PRUNET, demeurant à TREBONS,

Suivant acte reçu par Maître Jacques TAUZIEDE, notaire à BAGNERES DE BIGORRE, le 04 mars 1977

Sc VP Bor

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de treize mille trois cent trente-quatre francs et vingt-cinq centimes (13.334,25 francs).

Une copie authentique dudit acte a été publiée au deuxième bureau des Hypothèques de TARBES le 21 mars 1977 volume 793 n°23.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les parties déclarent dispenser le notaire soussigné d'annexer aux présentes une note sur l'origine de propriété antérieure et le décharger de toute responsabilité à ce sujet.

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

REGLEMENT DE L'IMPOT FONCIER

Les parties ont convenu dès à présent que 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.

NOTION DE LOGEMENT DECENT

Le Notaire avertit l'ACQUEREUR qu'aux termes des dispositions légales actuellement en vigueur, le logement dit « décent » se caractérise par une pièce principale soit d'au moins neuf mètres carrés et d'une hauteur sous plafond au moins égale à deux mètres vingt, soit un volume habitable de vingt mètres cubes au minimum. La pièce principale doit être dotée d'une ouverture à l'air libre, d'une cuisine ou d'un coin-cuisine, d'une douche ou d'une baignoire, d'un water-closets séparé.

L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un water-closets extérieur au logement à condition que ce water-closets soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

Il est précisé que ces conditions sont obligatoires pour toute location, sauf une location saisonnière ou une mise à disposition à titre gratuit. A défaut, le LOCATAIRE pourra demander la mise en conformité du logement ou la révision du loyer auprès du tribunal d'instance.

AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

Le VENDEUR déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur les locaux objet des présentes.

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 déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

COPIE EXECUTOIRE

Le bénéficiaire de la créance constatée ci-dessus requiert le notaire soussigné de délivrer une copie exécutoire nominative du présent acte pour représenter toutes sommes dues par l'ACQUEREUR à son profit en vertu de celui-ci.

Handwritten signatures and initials:
 SG VP 900 ✓

Les frais d'établissement de la copie exécutoire seront supportés par l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

MARCHE IMMOBILIER DES NOTAIRES

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

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

CONVENTIONS ANTERIEURES

Les présentes entrant dans le champ d'application de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation issu de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, les parties attestent que les conventions contenues dans le présent acte sont identiques à celles figurant dans l'avant-contrat.

Si toutefois des différences existaient les parties précisent qu'il ne s'agit alors que de points mineurs n'altérant pas les conditions essentielles et déterminantes de la vente telles qu'elles sont relatées dans l'avant contrat.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse suivante : à TREBONS (65200) lieudit Jean Barrat constituant désormais son domicile ou siège aux termes de la loi.

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

Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout cleric ou employé 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 tous 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; 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.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Toutes les annexes sus-relatées sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée par le notaire. Elles font partie intégrante de la minute. Si l'acte est



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

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 Maîtres Jean-Marc PRADILLE et Stéphane VIAUD, Notaires associés à BAGNERES DE BIGORRE (Hautes-Pyrénées), 36, rue des Pyrénées Téléphone : 05.62.91.34.34 Télécopie : 05.62.91.01.14 Courriel : scp.pradille-viaud@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.

DONT ACTE sur vingt-sept pages

Comprenant

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

Paraphes

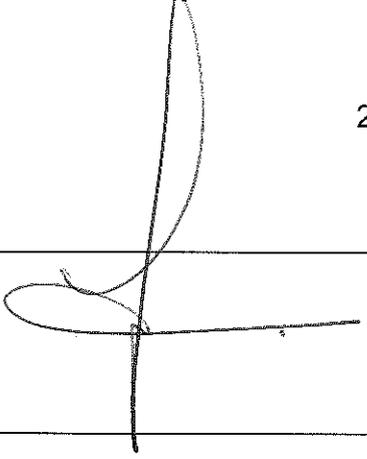
Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire soussigné.

VENDEUR	
----------------	--

ACQUEREUR	
------------------	--

ACQUEREUR	
------------------	--

<p>NOTAIRE</p>	
-----------------------	---

