

DOSSIER : SCI EMMA (LAMY ET SIPAN) / MARSHALL
NUMERO DU DOSSIER :
NATURE : Vente d'immeuble entier
REFERENCES :
NUMERO DE COMPTE :
NOTAIRE : JLF CLERC : AG

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN
Le

Maître Jean-Louis FOURSANS-BOURDETTE, notaire au sein de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée 'ETUDE BAYARD, Notaires associés' titulaire d'un office notarial dont le siège est à PAU (Pyrénées-Atlantiques), 33, rue Bayard,

Avec la participation à distance de Maître Marie-Christine DESLOUS-ESTRADE, notaire à ARTHEZ DE BÉARN (Pyrénées-Atlantiques), 2 ZA de la Geüle, assistant SCI EMMA.

A RECU le présent acte authentique électronique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : **VENTE D'UNE PROPRIETE BATIE.**

IDENTIFICATION DES PARTIES

Vendeur

La Société dénommée **EMMA, S.C.I.** au capital de 189.040,00 € ayant son siège social à Morlanne (64370), 24 Route de Moines identifiée sous le numéro SIREN 482 118 551 RCS Pau.

Ci-après dénommée '**LE VENDEUR**'.

Acquéreur

Monsieur **Gary Clive MARSHALL**, avocat, et Madame **Pauline Lesley MARSHALL, née BUSHELL**, Retraitée, son épouse demeurant ensemble à GORRON (Mayenne) 7 rue Brochard Brault.

Nés

Monsieur Gary MARSHALL à BEXLEYHEATH (ROYAUME-UNI) le 10 février 1958.

Madame Pauline Lesley MARSHALL à KINGSTON UPON THAMES (ROYAUME-UNI) le 17 octobre 1956.

Les époux mariés à ME13 Faversham (Royaume-Uni) le 28 Septembre 2002.
 Sans contrat de mariage..
 Ce régime non modifié.

Monsieur Gary Clive MARSHALL de nationalité anglaise , ne comprenant pas le français et ne s'exprimant qu'en langue anglaise, auprès de Maître Jean-Louis FOURSANS-BOURDETTE, notaire soussigné, qui a traduit tant le contenu de l'acte que les explications fournies aux parties.

Madame Pauline Lesley MARSHALL de nationalité anglaise , ne comprenant pas le français et ne s'exprimant qu'en langue anglaise, auprès de Maître Jean-Louis FOURSANS-BOURDETTE, notaire soussigné, qui a traduit tant le contenu de l'acte que les explications fournies aux parties.

Ayant la qualité de 'Résidents' au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés '**L'ACQUEREUR**', agissant solidairement entre eux.

PRESENCE – REPRESENTATION

La Société dénommée EMMA **est ici représentée** par Monsieur Paul Marcel LAMY et Madame Myriam PRUVOST en leurs qualités de Gérants et Associés indéfiniment responsables.

Etant ici précisé que la présente opération entre dans le cadre de l'objet social de la société.

Monsieur Gary MARSHALL est ici présent.

Madame Pauline MARSHALL est ici représentée par Monsieur Gary MARSHALL en vertu d'une procuration sous signature privée en date à GORRON du 24 juin 2021 demeurée ci-annexée.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

VENTE

Par les présentes, LE VENDEUR s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit, vend à L'ACQUEREUR qui accepte, les biens ci-après dénommés LE BIEN, dont la désignation suit :

DESIGNATION

I – Immeuble(s)

Sur la commune de MORLANNE (64370), 24 Route de Moines.

Une maison d'habitation élevée sur un sous-sol de rez-de-chaussée simple comprenant : Une entrée, quatre chambres, une cuisine, un séjour, deux WC, deux salles d'eau, un dégagement, un sous-sol, des Terres en nature de sol, une cour, un jardin, un pré, une grange et une piscine.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieu dit	ha	a	ca

A	390	BOURG EST	1	04	40
A	391	BOURG EST		13	30
A	462	24 RTE DE MOINES		03	18
A	463	24 RTE DE MOINES		12	85
Contenance totale			1	33	73

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Ainsi qu'il est visible sur le plan cadastral par la couleur Verte, dont une copie est ci-annexée.

Ci-après dénommé « LE BIEN ».

II – Meubles et objets mobiliers

La liste estimative article par article figure en deuxième partie de l'acte.

NATURE ET QUOTITE

Nature et quotité des droits vendus

LE BIEN objet des présentes appartient à :

La Société dénommée EMMA à concurrence de la totalité en pleine propriété.

Nature et quotité des droits acquis

LE BIEN objet des présentes est acquis par Monsieur Gary MARSHALL à concurrence de la moitié en pleine propriété, Madame Pauline Lesley MARSHALL à concurrence de la moitié en pleine propriété.

REFERENCES DE PUBLICATION

Effet relatif

Le VENDEUR déclare être seul propriétaire du BIEN présentement vendu en vertu d'un acte établissant les statuts de la S.C.I. EMMA reçu par Maître Alain CABAL en date du 15 mars 2005 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de PAU le 24 avril 2005, volume 2005 P, numéro 3654.

CHARGES ET CONDITIONS

Les charges et conditions générales du présent acte sont énoncées en seconde partie.

PROPRIETE – JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du BIEN vendu à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, LE BIEN vendu étant entièrement libre de location ou occupation, ainsi que LE VENDEUR le déclare et que L'ACQUEREUR a pu le constater en le visitant.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **TROIS CENT TRENTE MILLE EUROS (330.000,00 €)** s'appliquant :

1° / **Aux biens immobiliers**, à concurrence de TROIS CENT VINGT HUIT MILLE DEUX CENT QUATRE VINGTS EUROS (328.280,00 €).

2° / **Aux meubles et objets mobiliers** à concurrence de MILLE SEPT CENT VINGT EUROS (1.720,00 €).

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé ce prix comptant, aujourd'hui même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial. LE VENDEUR le reconnaît et en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

COMMISSION D'AGENCE

Le VENDEUR reconnaît devoir à titre d'honoraires de négociation à ABAFIM IMMOBILIER 16 avenue de la Marne TARBES (Hautes-Pyrénées) en vertu d'un mandat, identifié sous le numéro AF 239 25 en date du 9 mars 2021, la somme de **vingt mille euros (20.000,00 €)** toutes taxes comprises.

Le VENDEUR donne tout pouvoir au notaire soussigné à l'effet de régler ladite commission par sa comptabilité, et par prélèvement sur le prix de vente.

DECLARATIONS FISCALES

Taxation des plus-values

En ce qui concerne les biens immobiliers

Le représentant de la société venderesse déclare :

- qu'elle a son siège social en France à l'adresse indiquée ci-dessus
- qu'elle dépend pour sa déclaration sur le revenu du centre des impôts de Pau.
- que LE BIEN vendu lui appartient pour lui avoir constitué un apport, libéré par Monsieur Paul LAMY, aux termes d'un acte reçu par Maître Alain CABAL, le 15 mars 2005, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de PAU 1, le 24 avril 2005 volume 2005 P, numéro 3654.

- que les associés à la date de la cession sont :

Monsieur Paul Marcel LAMY et Madame Myriam Blondine PRUVOST .

La plus-value et l'éventuelle surtaxe feront l'objet :

- d'une déclaration qui sera déposée par le notaire lors de la publication du présent acte au fichier immobilier, dont une copie a été remise ce jour au représentant de la société qui le reconnaît.

Cette déclaration sera accompagnée du montant de l'impôt exigible.

L'impôt sur la plus-value sera payé par la société venderesse et non par les associés qui resteront toutefois les redevables réels de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value.

A cet égard, le représentant de la société donne au notaire soussigné l'autorisation de prélever sur le prix lui revenant, les sommes nécessaires au paiement de l'impôt.

- d'une déclaration faite personnellement par les associés avec leurs éventuelles autres plus-values, dans leur déclaration de revenus (Cerfa n°2042 CK).

En ce qui concerne les biens mobiliers

Le VENDEUR déclare sous sa responsabilité que la cession des meubles n'entre pas dans le champ d'application des plus-values des particuliers prévu par la loi n° 2003-1311 du 30 décembre 2003, s'agissant d'une cession de meubles dont le prix est inférieur ou égal à 5.000 Euros, conformément aux dispositions des articles 150 UA-II-2° et 150 VG-III du Code général des impôts.

Impôts sur la mutation

Pour la perception des droits :

LE VENDEUR déclare :

- ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- que LE BIEN vendu est achevé depuis plus de cinq ans.

En conséquence, la présente mutation n'entre pas dans le champ de la taxe sur la valeur ajoutée.

L'ACQUEREUR déclare ne prendre aucun engagement particulier.

En conséquence, la présente mutation est soumise à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts, qui est due par L'ACQUEREUR.

Calcul des droits

L'assiette de la taxe exigible sur la présente mutation est constituée par :

Le prix de la présente vente s'appliquant aux biens et droits immobiliers, de TROIS CENT VINGT HUIT MILLE DEUX CENT QUATRE VINGTS EUROS.

Ci..... 328.280,00 €

Le taux de la taxe départementale est de 4,50%.

BASE TAXABLE 328.280 €	ASSIETTE	TAUX	TAXE
Taxe Départementale	328.280 €	4,50%	14.773 €
Taxe Communale	328.280 €	1,20%	3.939 €
Prélèvement Etat	14.773 €	2,37%	350 €
TOTAL			19.062 €

Publicité foncière

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au Service de la publicité foncière de PAU 1.

MENTION DE CLOTURE

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication et à l'assiette des droits.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PROTECTION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER (LOI SRU)

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, les parties déclarent que le présent acte a été précédé d'un avant-contrat authentique reçu par Maître Jean-Louis FOURSANS-BOURDETTE le 14 avril 2021.

L'ACQUEREUR reconnaît que cet acte lui a été notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dont la première présentation a eu lieu le 27 avril 2021 et reconnaît avoir été clairement informé de la possibilité qui lui était donnée de se rétracter dans un délai de dix (10) jours.

Il déclare ne pas avoir exercé cette faculté de rétractation et que les conditions de la vente sont conformes à celles de l'avant-contrat.

L'ACQUEREUR déclare n'avoir aucune réserve en la matière. En conséquence, les présentes ne pourraient être entachées de nullité au motif de l'absence de notification régulière fondée sur l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

La copie de la notification ainsi que l'avis de réception sont demeurés ci-annexés.

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution de leurs engagements et déclarent notamment :

- que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes ;
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;
- qu'elles ne font l'objet d'aucune procédure de conciliation ;
- qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'elles ne font pas, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'une quelconque mesure de protection légale ou conventionnelle (mandat de protection future ayant pris effet), ni l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement ;
- que préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance déterminante sur leur décision respective de contracter, et ce, qu'il existe ou non entre elles un lien particulier de confiance, conformément à l'article 1112-1 du Code civil ;
- qu'elles étaient également tenues de se renseigner elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;
- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

L'ACQUEREUR déclare avoir visité le BIEN et avoir pu s'entourer de tous sachants afin d'en apprécier l'état, la consistance, l'environnement et le voisinage du BIEN et ne pas avoir connaissance d'une précédente vente ou d'un précédent avant-contrat.

LE VENDEUR déclare :

- que le BIEN est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif ;
- n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat.

CONSULTATION DU B.O.D.A.C.C.

Le notaire soussigné déclare avoir consulté le Bulletin Officiel Des Annonces Civiles et Commerciales pour les personnes suivantes :

Monsieur Paul Marcel LAMY
 Madame Myriam Blondine PRUVOST
 Monsieur Gary Clive MARSHALL
 Madame Pauline Lesley MARSHALL, née BUSHELL
 Et qu'il ne ressort de ces consultations aucune procédure collective.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

- LE VENDEUR et L'ACQUEREUR en leurs demeures respectives.

LISTE DETAILLEE DES MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Un four	150,00 €
Une plaque	150,00 €
Un meuble bois cuisine	500,00 €
Un meuble salle de bains, bas et miroir	300,00 €
Un poêle à bois	500,00 €
Une étagère cave	70,00 €
Un congélateur cave	50,00 €
Total égal à	1.720,00 €

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente a lieu sous les charges et conditions suivantes :

Etat du bien

L'ACQUEREUR prend LE BIEN dans son état au jour de l'entrée en jouissance.

Toutefois, LE VENDEUR en raison de sa qualité de professionnel garantit la contenance indiquée ainsi que les vices cachés.

Etat des meubles vendus

L'ACQUEREUR prend les meubles vendus dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance et ce, sans aucun recours contre LE VENDEUR.

Servitudes

L'ACQUEREUR supporte les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever LE BIEN, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre LE VENDEUR.

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme ou de la loi.

LE VENDEUR supportera les conséquences de l'existence de servitudes qu'il aurait conférées sur LE BIEN vendu et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.

Obligation réelle environnementale – Absence

LE VENDEUR déclare n'avoir conclu aucun contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement et n'avoir créé aucune obligation réelle environnementale sur LE BIEN, ce que reconnaît L'ACQUEREUR.

Contrat d'assurance

Il a été expressément convenu entre les parties que LE VENDEUR résiliera sa police d'assurance. L'ACQUEREUR fera donc son affaire personnelle de la souscription d'une nouvelle police d'assurance.

Abonnements

L'ACQUEREUR fait son affaire personnelle à compter du jour de l'entrée en jouissance de tous abonnements existants.

Impôts et taxes

L'ACQUEREUR acquitte, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales afférentes au BIEN.

Concernant les taxes foncières, L'ACQUEREUR a réglé ce jour au VENDEUR qui en donne quittance, par la comptabilité du notaire soussigné, le prorata de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, le cas échéant arrêté sur le montant du dernier avis d'imposition connu à ce jour, savoir :

Montant Taxe Foncière : 873 €
169 jours restants sur 365 jours totaux
Soit $873 \times 169 / 365 = 404,21$ €.

Pour les parties, ce règlement éteint définitivement cette créance quelle que soit la modification éventuelle à la hausse ou à la baisse de ces taxes pour l'année en cours.

Le VENDEUR déclare et garantit qu'il est à jour du paiement de la taxe foncière ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères le cas échéant, pour les années antérieures à celle en cours.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU

Droit de disposer

LE VENDEUR déclare que LE BIEN ne fait l'objet d'aucune restriction à sa libre disposition pour quelque cause que ce soit, ni d'aucune procédure en cours.

Situation hypothécaire

Il résulte d'un état hors formalité du chef de Monsieur Paul Marcel LAMY et Madame Myriam Blondine PRUVOST, en date du 30 avril 2021, et ayant fait l'objet d'une prorogation, que LE BIEN vendu n'est grevé d'aucune inscription.

LE VENDEUR déclare qu'à sa connaissance la situation hypothécaire n'est pas modifiée à ce jour.

Occupation du bien

LE VENDEUR déclare :
- que LE BIEN vendu est libre de toute location ou occupation de personne ou d'objet, réquisition ou préavis de réquisition ;
- qu'il n'a délivré aucun congé en vue de la libération du BIEN vendu.

Diagnostic technique

Conformément aux dispositions de l'article L.271-4. I du Code de la construction et de l'habitation, le VENDEUR a fourni à L'ACQUEREUR, qui le reconnaît, un diagnostic technique comprenant les documents relatés ci-après.

Ces documents ont été établis par un **technicien répondant aux critères de compétence** prévus par la loi, ainsi qu'il résulte de l'attestation, dont une copie est demeurée ci-annexée.

Les parties confirment que le prix de la présente vente a été fixé en prenant en considération les conclusions de ce diagnostic technique.

Lutte contre le saturnisme

LE VENDEUR déclare que LE BIEN a été construit après le 1er janvier 1949 et n'est donc pas concerné par les dispositions de l'article L.1334-5 et suivants du Code de la santé publique.

LE VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, aucun occupant du BIEN n'a été atteint de saturnisme. Il déclare en outre n'avoir reçu aucune notification de la part du préfet tendant à l'établissement d'un constat en vue de déterminer si LE BIEN présente un risque d'accessibilité ou d'exposition au plomb pour ses occupants.

Réglementation relative à l'amiante

LE VENDEUR déclare :

- que LE BIEN entre dans le champ d'application des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique ;
- que les recherches effectuées, conformément à l'article R. 1334-24 de ce code, **n'ont pas révélé la présence d'amiante**, ainsi qu'il résulte du rapport technique établi par Solution Diagnostic, le 8 octobre 2020 demeuré ci-annexé.

Etat de l'immeuble - Termites

L'ACQUEREUR prendra LE BIEN vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre LE VENDEUR pour quelque vice apparent que ce soit.

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

En application de l'article L 133-6 du Code précité un état relatif à la présence de termites établi par Solution Diagnostic, le 21 avril 2021, soit depuis moins de six mois, **ne révélant la présence d'aucun termite dans LE BIEN**, est demeuré ci-annexé.

Etat de l'immeuble - Mérule

LE BIEN n'est **pas inclus dans une zone de présence d'un risque de mérule** au sens de l'article L.133-8 du Code de la construction et de l'habitation.

LE VENDEUR déclare :

- qu'il n'a réalisé aucun traitement anti-mérule n'ayant pas connaissance de la présence de mérule dans LE BIEN.

Contrôle préalable de l'installation fixe de gaz

LE VENDEUR déclare que LE BIEN n'est **pas équipé d'une installation fixe de gaz**.

Etat des Risques et Pollutions

LE VENDEUR déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, que :

Risques naturels, miniers et technologiques

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN objet des présentes n'est pas concernée par un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques, prescrit, anticipé ou approuvé.

Radon

- LE BIEN est situé dans une commune définie par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français comme à potentiel radon, classée en **Zone 1** conformément aux dispositions de l'article R.1333-29 du Code de la santé publique.

Information relative à la pollution des sols

- LE BIEN ne se **situe pas en secteur d'information sur les sols** (SIS).

Zone de sismicité

- LE BIEN se situe en **zone de sismicité 3 (Modérée)**. En conséquence il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Sinistre

- LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques, pour lesquels il a fait une déclaration de sinistre auprès de sa compagnie d'assurance.

Un état des "Risques et Pollutions" en date du 2 juillet 2021, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé.

Diagnostic de performance énergétique

LE VENDEUR déclare que LE BIEN entre dans le champ d'application des articles R.134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et qu'il a fait établir un diagnostic de performance énergétique par Solution Diagnostic le 8 octobre 2020 demeuré ci-annexé.

Il en résulte ce qui suit :

Consommations énergétiques : 115 kwhep/m².an (classe C).

Émissions de gaz à effet de serre : 22 kgeqco2/m².an (classe D).

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé que, selon l'article L.271-4, II du Code de la construction et de l'habitation, **il ne peut se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique** qui n'a qu'une valeur informative.

Etat de l'installation intérieure d'électricité

Le VENDEUR déclare que LE BIEN vendu est équipé d'une installation électrique de plus de quinze ans.

En conséquence, il a été établi un diagnostic de cette installation par Solution Diagnostic, le 8 octobre 2020, soit depuis moins de trois ans, **révélant plusieurs anomalies, savoir :**

- ***Au moins un socle de prise de courant ne comporte pas de broche de terre. Cela étant, le Diagnostic pose toutefois que des mesures***

compensatoires ont été prises, savoir la protection du circuit par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité (=30mA).

- **Au moins un circuit – n'alimentant pas des socles de prises de courant – n'est pas relié à la terre. Cela étant, le Diagnostic pose toutefois que des mesures compensatoires ont été prises, savoir la protection du circuit par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité (=30mA).**
- **L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée**
- **L'installation comporte au moins un matériel électrique vétuste**

Un exemplaire de ce diagnostic est demeuré ci-annexé et L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle des prescriptions qu'il contient.

Raccordement au réseau d'assainissement

Le VENDEUR déclare :

- que l'immeuble est équipé d'un assainissement de type individuel et entre dans le champ de l'article L.1331-11-1 du Code de la santé publique.
- qu'un contrôle de l'installation a été effectué en date du 21 Octobre 2020, soit depuis moins de trois ans, ainsi qu'il résulte de la copie du rapport demeuré annexé aux présentes après mention.

Il résulte de ce diagnostic que **l'installation est conforme.**

Nuisances sonores des aérodromes

LE VENDEUR déclare que l'IMMEUBLE n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.112-11 du Code de l'urbanisme, en effet celui-ci n'est pas situé dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes.

Information relative à la construction, aux aménagements et aux transformations

Construction

LE VENDEUR déclare :

- que la construction du BIEN objet des présentes a été achevée depuis plus de dix ans ;
- que des **travaux ont été effectués depuis moins de dix ans**, savoir :

1/ La construction d'une piscine réalisée par l'entreprise Piscine Bernard Cazala, pour lesquels sont annexées aux présentes :

- Une copie de l'arrêté de déclaration préalable de travaux délivrée par la mairie de Morlanne (64370) le 8 Avril 2011.

- Une copie de l'attestation de réception des travaux en date du 25 Juillet 2011.

- Une copie de la facture des travaux effectués en date du 19 Juillet 2011.

2/ Des travaux d'enduits de façade réalisés par l'entreprise EURL MARQUES FACADES, pour lesquels est demeurée ci-annexée :

- Une copie de la facture des travaux en date du 15 Septembre 2016.

LE VENDEUR déclare ne pas avoir reçu d'attestation venant constater la conformité des travaux réalisés, dans le délai de l'article R. 462-6 du Code de l'urbanisme. L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

Travaux réalisés depuis moins de dix ans

Le BIEN objet des présentes, étant achevé depuis plus de dix ans et ayant fait l'objet de travaux depuis moins de dix ans, il est soumis aux dispositions des articles 1792 et suivants du Code civil relatives aux diverses garanties et responsabilités attachées à cette construction.

Assurances-construction

Elles consistent en :

- La garantie décennale souscrite par le maître de l'ouvrage et les participants à l'acte de construire et dont la mise en jeu nécessite la preuve d'un défaut de construction.
- L'assurance dommages-ouvrages souscrite par le maître de l'ouvrage pour fournir les fonds nécessaires à la réparation des dommages à la construction, en dehors de toute recherche de responsabilité.

LE VENDEUR déclare :

- que, malgré ses qualités successives de maître de l'ouvrage et de vendeur après achèvement et contrairement aux dispositions des articles L. 241-1 et L. 242-1 du Code des assurances, il n'a souscrit aucune des assurances de responsabilité et de dommages prévues aux articles L. 241-1 à L. 243-8 du Code des assurances.
- que les personnes et entreprises dont la responsabilité peut être engagée pour des travaux relevant de la garantie décennale sont :
 - **I'EURL MARQUES FÂCADES**
 - **la SARL PISCINES BERNARD CAZALA.**
- qu'aucune des entreprises ou personnes ci-dessus n'a fourni de garantie décennale pour les travaux réalisés.
- que seules les factures des différents travaux ont été remises par LE VENDEUR, et sont ci-annexées.
- qu'il subrogera L'ACQUEREUR dans le bénéfice de toutes actions en responsabilité contre ces personnes ou entreprises ou contre leurs assurances relatives à la construction.
- qu'il est informé de ce qu'en l'absence d'assurance dommages-ouvrages, il devient débiteur des garanties imposées aux constructeurs et notamment aux constructeurs défaillants L'ACQUEREUR pourra donc en cas de dommages, se retourner contre lui sans qu'une clause exonératoire puisse être insérée dans l'acte.

De son côté, L'ACQUEREUR déclare :

- avoir requis le notaire soussigné de régulariser la présente mutation en l'absence de l'assurance Dommages Ouvrages.
- s'être rendu compte :
 - * des conséquences pouvant en résulter en cas de survenance d'un dommage susceptible d'être couvert ;
 - * de ses obligations d'information en cas de mutation ultérieure du bien pendant la période de dix ans à compter de la réception des travaux ;
 - * qu'en cas de dommages à l'immeuble il n'aura d'autre solution que d'agir contre LE VENDEUR, qui peut être introuvable ou insolvable, ou contre les constructeurs ou leurs assureurs, mais qu'il pourrait alors faire les frais d'un procès.

LE VENDEUR et L'ACQUEREUR reconnaissent avoir reçu du notaire soussigné toutes explications utiles concernant les conséquences pouvant résulter de l'absence de souscription de telles polices d'assurances.

Agence nationale de l'habitat

LE VENDEUR déclare qu'il n'a pas conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur LE BIEN objet des présentes.

Contrat d'affichage

LE VENDEUR déclare qu'il n'a consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre LE BIEN objet des présentes.

Information sur les piscines

Les parties reconnaissent avoir été averties par le notaire soussigné des dispositions des articles L.128-1 à L.128-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Les propriétaires de piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant le 1er janvier 2004 doivent avoir équipé au 1er janvier 2006 leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, visant à prévenir les risques de noyade.

Ce dispositif de sécurité est constitué par une barrière de protection, une couverture, un abri ou une alarme répondant à des exigences de sécurité strictement définies (article D.128-2 du même code).

En cas de location saisonnière de l'habitation, ce dispositif de sécurité est exigé depuis le 1er mai 2004.

Le non-respect de ces dispositions est puni d'une amende de 45 000 Euros conformément à l'article L.152-12 de ce code.

LE VENDEUR déclare :

- qu'il existe une piscine enterrée sur LE BIEN présentement vendu ;
- qu'elle est à ce jour équipée d'un dispositif de sécurité conforme aux exigences de sécurité normalisées, à savoir des barrières en bois et un volet motorisé.

• RETROCESSION CONVENTIONNELLE SUR LA REPARATION DU VOLET MOTORISE

Il résulte de l'avant-contrat signé en date du 14 Avril 2021 ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« Le PROMETTANT informe le BENEFICIAIRE que le volet motorisé de la piscine ne fonctionne pas et fait actuellement l'objet d'une demande de remboursement auprès de l'assurance du fournisseur. Le coût de remplacement de la motorisation et du mat du volet roulant existant est estimé par la Société BBC à 3,980.40 € T.T.C.

Le PROMETTANT s'engage à rétrocéder la somme de 1,945.20 € T.T.C. (soit 50% du devis de la Société BBC) au BENEFICIAIRE si le remplacement ou le remboursement par l'assurance n'était pas intervenu au moment de la réitération des présentes. »

À ce titre, l'Assurance du Fournisseur, savoir MAAF Assurances, a déclaré en date du 7 Mai 2021, **refuser de prendre en charge lesdits travaux susmentionnés**, dont un devis, établi par la Société BBC en date du 12 Mars 2021, et ainsi que présenté aux parties le jour de la signature de l'avant-contrat, valorisait la dépense à 3 890,40 € T.T.C.

En conséquence, le VENDEUR remet ce jour à l'ACQUEREUR, qui le reconnaît et en consent quittance, par la comptabilité du Notaire soussigné, la somme de 1 945,20€.

Le vendeur autorise le Notaire soussigné à prélever directement cette somme, soit 1 945,20€ sur le prix de vente qui lui revient.

Une copie du devis correspondant à ces travaux, ainsi que de la décision rendue par l'Assurance du Fournisseur sont annexées aux présentes.

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Sont demeurées ci-annexées les pièces suivantes :

- Un **certificat d'urbanisme** en date du

- Un courrier émanant de l'administration compétente en date du _____ duquel il résulte que LE BIEN n'est **grevé d'aucune servitude d'alignement et n'est intéressé par aucune opération de voirie.**

Droit de préemption urbain

LE BIEN étant situé dans le champ d'application du droit de préemption urbain, son aliénation donnait ouverture au droit de préemption institué par les articles L.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En conséquence la déclaration d'intention d'aliéner a été notifiée au titulaire du droit de préemption par lettre recommandée avec accusé de réception, dont une copie et l'avis de réception sont ci-annexés.

Le titulaire du droit de préemption n'ayant pas fait connaître sa décision dans le délai légal, ce silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

La vente peut donc être réalisée au prix indiqué sur la déclaration d'intention d'aliéner.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner ainsi que l'avis de réception susmentionné sont ci-annexés.

Droit de préemption de la SAFER

La présente mutation est soumise au droit de préemption de la Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER), institué par l'article L.143-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Le notaire soussigné a porté à la connaissance de la SAFER de Nouvelle Aquitaine, territorialement compétente, l'ensemble des informations prescrites par les articles R.141-2-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, sous forme électronique dans les conditions prévues aux articles 1366 et 1367 du Code civil.

Une copie de cette notification ainsi que l'avis de réception sont ci-annexés.

Plus de deux mois s'étant écoulés depuis la réception par la Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural, de la lettre de notification, ce silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

Conformément à l'article R.141-2-4 du Code rural et de la pêche maritime, les parties reconnaissent que le notaire soussigné :

- leur a rappelé les dispositions des articles R.141-2-1 à R.141-2-4 du Code rural et de la pêche maritime, relatives aux conditions de transmission des informations nécessaires à l'exercice des missions de la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural ;

- et que ces dispositions ont bien été observées.

REMISE DE TITRES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à L'ACQUEREUR concernant LE BIEN, mais il 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.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent à la S.C.I. EMMA, dès lors qu'ils ont constitué un apport, réalisé par Monsieur Paul LAMY, à son capital social, en vertu d'un acte établissant les statuts de la S.C.I. EMMA reçu par Maître Alain CABAL, le 15 Mars 2005, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de PAU le 24 Avril 2005, volume 2005 P numéro 3654.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les biens immobiliers objets des présentes appartenaient à Monsieur Paul LAMY, par suite de l'acquisition qu'il en a faite de Madame Monique Marie Josette LATAPIE,

Suivant acte reçu par Maître Chantal BRET-DIBAT, notaire, le 17 Décembre 2002, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de PAU le 7 Janvier 2003, volume 2003 P numéro 70.

1/ ORIGINAIREMENT, les biens immobiliers objets des présentes dépendaient de la communauté légale de biens ayant existé entre Monsieur Henri LATAPIE et Madame Victoria Elise LATAPIE, née MARSAN, son épouse, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite en clause conjointe de solidarité de Monsieur et Madame MILLOT,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean LAMARQUE d'ARROUZAT, notaire, le 21 Avril 1977, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de PAU le 2 Mai 1977 volume 1817, numéro 18.

2/ PAR SUITE, Madame Victoria Elise LATAPIE est décédée, le 27 Novembre 1978 à PARDIES (64), laissant à sa survivance :

Monsieur Henri LATAPIE, son époux

Recueillant par option successorale la totalité du bien en usufruit
Recevant en sa qualité de donataire la moitié du bien en nue-propriété

Aux termes d'un acte de donation entre époux ayant été reçu par Maître Jean LAMARQUE d'ARROUZAT, notaire, le 21 Avril 1977, enregistré à PAU-Nord.

Madame Monique Marie Josette LATAPIE, sa fille unique et seule héritière des biens composant sa succession.

Ces qualités héréditaires sont constatées dans un acte de notoriété dressé par Maître Chantal BRET-DIBAT, le 29 Octobre 1997.

Aux termes d'une attestation immobilière dressée par le même notaire le 29 Octobre 1997, publiée au 1^{er} Bureau des Hypothèques de PAU le 8 Décembre 1997, volume 1997 P numéro 9807.

3/ PAR SUITE, Monsieur Henri LATAPIE, avant de décéder le 19 Mars 2002, a consenti une donation à sa fille, Madame Monique Marie Josette LATAPIE, de la moitié des droits immobiliers en nue-propriété

Aux termes d'un acte de donation entre vifs reçu par Maître Chantal BRET-DIBAT le 29 Octobre 1997, dont une expédition a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de PAU le 8 Décembre 1997, volume 1997 P, numéro 9807.

Étant précisé que toutes charges et réserves stipulées audit acte se sont éteintes par suite du décès du donateur.

PUBLICITE FONCIERE

Cet acte sera soumis par les soins du notaire soussigné à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au Service de la publicité foncière compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales et réglementaires et aux frais de L'ACQUEREUR.

Si LE BIEN est grevé d'inscriptions, LE VENDEUR sera tenu d'en rapporter à ses frais mainlevées et de justifier de l'exécution de la radiation de ces inscriptions, dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile élu.

POUVOIRS

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

FRAIS

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.) ;
- les Offices notariaux participant ou concourant à l'acte ;
- les établissements financiers concernés ;

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales ;
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013 ;
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou faisant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière.

Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr Si les parties estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

BASE PERVAL

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, dénommée PERVAL, exploitée par Min.not et dont la diffusion a pour finalité de faciliter le suivi du marché et l'évaluation des biens immobiliers.

Ce traitement porte sur des données anonymes. L'inscription de la présente mutation dans cette base offre aux parties la possibilité de suivre l'évolution de la valeur de leur bien et aux professionnels du secteur de disposer d'informations fiables et mises à jour sur l'évolution du marché immobilier.

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 auprès du correspondant informatique et libertés de Min.not.

Cette formalité donne droit à la perception par le notaire des émoluments prévus à l'article A. 444-171 du Code de commerce.

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. En outre, 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.

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

Et notamment en ce qui concerne la société dénommée EMMA au vu d'un extrait K-bis de son inscription au Registre du commerce et des sociétés.

CASIER JUDICIAIRE

Conformément aux dispositions de l'article L.551-1 du Code de la construction et de l'habitation, le notaire soussigné a procédé à la consultation du casier judiciaire de L'ACQUEREUR.

Il en résulte :

Que Monsieur Gary Clive MARSHALL et Madame Pauline Lesley MARSHALL, née BUSHELL, n'ont fait l'objet d'aucune condamnation définitive à la peine d'interdiction d'acheter mentionnée au I de l'article L.551-1 susvisé.

ANNEXES

La signature électronique du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE

Sans renvoi.

Généré sur support électronique en l'étude du notaire soussigné et visualisé, sur l'écran du notaire participant à distance et du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués au présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant.

Le notaire participant à distance a recueilli l'image de la signature de la partie se trouvant en son étude et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

La lecture du présent acte et les explications fournies ont été données simultanément en langue française et anglaise à Monsieur Gary Clive MARSHALL et Madame Pauline Lesley MARSHALL, son épouse, et en français aux autres parties. Le tout réalisé par Maître Jean-Louis FOURSANS-BOURDETTE, notaire soussigné, qui maîtrise les deux langues.

Puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.