



Du 17 décembre 2008

HYPOTHEQUES TARDES  
1ER BUREAU

DATE 19-01-2009  
DOSSIER 679 Nbre PIERCE

1  
-1 re fois

VENTE SCI ANNCHRIST/SCI AML (VM)

L'AN DEUX MILLE HUIT  
LE DIX-SEPT DÉCEMBRE  
A LA BARTHE-DE-NESTE (Hautes-Pyrénées), en l'étude.

Maître Jean-Claude ROUSSEAU soussigné, notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Jean-Claude ROUSSEAU et Audrey BARDOT-FERRAGE, notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un Office notarial à LA BARTHE-DE-NESTE (65250), 5, route d'Espagne."

Ci-après dénommé dans la suite de l'acte sous l'expression "le notaire soussigné" au singulier.

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

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**VENDEUR**

La société S.C.I. ANNCHRIST, société civile immobilière, au capital de 7 622,45 Euros, dont le siège social est à MONTEGUT (65150), FRANCE identifiée sous le numéro SIREN 353192503 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de BAGNERES DE BIGORRE.

Dénomination conforme à un extrait K-Bis joint et annexé aux présentes après mention (**annexe n°1**)

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

**ACQUEREUR**

La société SCI AML, société civile immobilière, au capital de 2 000,00 Euros, dont le siège social est à ARROUEDE (32140), FRANCE, Longes, identifiée sous le numéro SIREN 509 105 045 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville d'AUCH.

Extrait K-Bis joint et annexé aux présentes après mention (**annexe n°2**)

La ou les personnes identifiées ci-dessus étant dénommées dans le corps du présent acte "L'ACQUEREUR".



Handwritten signatures and initials, including a large signature and the letters 'A', 'C', 'D', 'H'.

Il est ici précisé que, dans le cas de pluralité de VENDEURS ou d'ACQUEREURS, il y aura solidarité entre toutes les personnes physiques ou morales formant l'une des parties contractantes, lesquelles obligeront également leurs héritiers et ayants cause, solidairement entre eux.

**DOMICILE**

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

**INTERVENTION BANQUE**

LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PYRENEES-GASCOGNE Société Coopérative Agricole à capital et personnel variables, régie par le livre V du Code Rural, dont le siège social à TARBES (65), 11 bd du Président KENNEDY, identifiée à l'INSEE sous le N° SIREN 776.983.546 Registre du Commerce et des Sociétés de TARBES.

Ci-après dénommée "LE PRETEUR",

Représenté par Mademoiselle Vanessa MARTIN, clerc de notaire, domiciliée en cette qualité à LA BARTHE DE NESTE (65), agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été donnés à cet effet, par Madame Béatrice DUPIN, responsable du service instructions et gestion des crédits à la dite Caisse, domiciliée en sa qualité à AUCH (32000), aux termes d'une procuration sous seing privé en date à AUCH (32000) du 11 décembre 2008, annexée à un acte de prêt régularisé par le notaire soussigné ce jour un instant avant les présentes.

**PRESENCE ou REPRESENTATION**

La personne morale ci-dessus dénommée sous le vocable "VENDEUR" est représentée par ses deux seuls et uniques associés représentant la totalité du capital Mr Christian Raymond Jean Baptiste PIQUE, assureur, et Madame Annie Françoise MICAS, employée, son épouse, demeurant ensemble à MONTEGUT (65150).

Précision étant ici faite que le vocable "VENDEUR" s'applique tant à la personne morale elle-même qu'à son représentant au présent acte.

La personne morale dénommée sous le vocable "ACQUEREUR", est représentée par Monsieur Alain Pierre-Yves Robert LABAT, agent général, demeurant à AROUEDE (32140), Longes, en sa qualité de gérant nommé aux termes des statuts et ayant tous pouvoirs aux termes des statuts.

Précision étant ici faite que le vocable "ACQUEREUR" s'applique tant à la personne morale elle-même qu'à son représentant au présent acte.

**OBJET DU CONTRAT**

Le VENDEUR vend, à l'ACQUEREUR qui accepte, les biens immobiliers ci-après désignés, tel qu'ils existent avec toutes leurs dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent et tous droits y attachés, sans aucune exception, ni réserve.

L'ACQUEREUR déclare parfaitement connaître lesdits biens pour les avoir visités en vue du présent acte et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards.

**DESIGNATION**  
**ARTICLE 1**

*m* *AT* *ed*  
*A*



UN IMMEUBLE À USAGE MIXTE SIS À TRIE SUR BAISE 65220, 19 RUE DE L'ASTARAC, FIGURANT AU CADASTRE DE LADITE COMMUNE SOUS LES RELATIONS SUIVANTES:

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
D	0827	19 rue de l astarac	SOL	0	0	30
			TOTAL	0	0	30

## ARTICLE 2

Dans un ensemble immobilier dénommé Résidence Paul Bert LANNEMEZAN 65300 rue Paul Bert sans numéro, 47 et 67 rue Adolphe Thiers, composé de trois corps de bâtiments:

Bâtiment I en façade sur la rue Paul Bert

Bâtiment II au centre de l'immeuble

Bâtiment III en façade sur la rue Adolphe Thiers

Le tout cadastré :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
AC	0340	47 RUE THIERS	SOL	0	26	60
			TOTAL	0	26	60

Procès-verbal du cadastre du 25 juillet 1994, publié au premier bureau des hypothèques de TARBES le 15 septembre 1994, volume 1994 P, n°3887, portant réunion des parcelles AC n°194, 195, 196 en AC n°340

Les droits immobiliers suivants:

BATIMENT III

LOT NUMERO QUATRE-VINGT-HUIT (88) - Un local à usage commercial, situé au niveau de la galerie marchande Paul Bert, d'une superficie de 107,50 m2 environ  
Et les 680/10 000èmes des parties spéciales au bâtiment  
Et les deux mille trois cent onze /cent millièmes (2311/100000) des parties communes générales de l'immeuble.

LOT NUMERO QUATRE-VINGT-DIX (90) - Une cave, situé au sous-sol du bâtiment, portant le numéro 4 au plan  
Et les 29/10 000èmes des parties spéciales au bâtiment  
Et les quatre-vingt-quatorze /cent millièmes (94/100000) des parties communes générales de l'immeuble.

LOT NUMERO CENT HUIT (108) - Un local à usage commercial, situé au au niveau de la galerie marchande Paul Bert, d'une superficie de 58,33 m2  
Et les 368/10 000èmes des parties spéciales au bâtiment  
Et les mille deux cent cinquante-cinq /cent millièmes (1255/100000) des parties communes générales de l'immeuble.

Précision fait qu'il existe un escalier d'accès entre les lots 108 et 90



Handwritten signatures and initials, including a large signature at the bottom right.

**Précision faite que** du lot n°88 a été réuni partiellement (la moitié environ) avec le lot n°108; la création d'ouverture a été autorisée par assemblée générale courant 1998 comme le déclare le vendeur.

Règlement de copropriété et état descriptif de division suivant acte reçu par Maître BLANC, notaire à TARBES, le 4 juin 1984, publié au premier bureau des hypothèques de TARBES le 26 juillet 1984, volume 2728, n°10.

Modifié, savoir:

\*acte reçu par Maître BLANC, notaire à TARBES, le 28 juin 1984, publié au premier bureau des hypothèques de TARBES, le 8 août 1984, volume 2735, n°5

\*acte reçu par Maître Jean-Claude ROUSSEAU, notaire à LA BARTHE DE NESTE, le 1er septembre 1984, publié au premier bureau des hypothèques de TARBES le 29 octobre 1984, volume 2773, n°25 et 26

\*acte reçu par Maître BLANC, notaire à TARBES, le 31 janvier 1985, publié au premier bureau des hypothèques de TARBES, le 19 février 1985, volume 2825, n°16

\*acte reçu par Maître BLANC, notaire à TARBES, le 30 septembre 1985, publié au premier bureau des hypothèques de TARBES, le 19 novembre 1985, volume 2843, n°16

\*acte reçu par Maître BLANC, notaire à TARBES, le 16 octobre 1987, publié au premier bureau des hypothèques de TARBES le 16 décembre 1987, volume 3274, n°30

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se composent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances, servitudes, mitoyennetés et prérogatives de droit, tant actives que passives pouvant y être attachées, sans aucune exception ni réserve.

#### DISPENSE D'ETABLISSEMENT D'UN PLAN

L'ACQUEREUR dispense expressément le VENDEUR de faire établir par un géomètre un plan de l'IMMEUBLE vendu et il déclare faire son affaire personnelle de cet état de choses relativement aux limites et aux servitudes dudit IMMEUBLE.

#### LOI CARREZ

En application de la loi n 96-1107 du 18 décembre 1996, améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété le VENDEUR déclare que la superficie de la partie privative du ou des lots entrant dans le champ d'application de cette loi, est de 146,29 m2 (correspondant aux lots 108 et 88) après déduction de 16 m2 de la cave lot 90.

Ainsi qu'il résulte d'un certificat de surface établi par le cabinet AGENDA P FERDINAND 16 rue du Barry 31210 MONTREJEAU le 31 juillet 2008 joint et annexé aux présentes après mention (**annexe n°10**)

#### NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

Lesdits biens appartiennent en pleine propriété et en totalité au vendeur.

#### NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

Lesdits biens sont acquis en pleine propriété et en totalité par l'acquéreur.

#### EFFET RELATIF

##### ARTICLE 1

Acquisition en vertu d'un acte reçu par Maître ROUART, notaire à TRIE SUR BAISE le 26 janvier 1990, publié au premier bureau des hypothèques de TARBES, le 15 février 1990, volume 1990P, numéro 794. Prix: 95 000 F



m A eA  
A

## ARTICLE 2

Lot 108: Acquisition en vertu d'un acte reçu par Maître Jean-Claude ROUSSEAU, notaire à LA BARTHE DE NESTE le 10 février 1990, publié au premier bureau des hypothèques de TARBES, le 26 février 1990, volume 1990P, numéro 957 . Prix: 165 000 F

Lots 88 et 90: Acquisition en vertu d'un acte reçu par Maître VECCHIATO, notaire à SAINT LAURENT DE NESTE le 20 août 1998, publié au premier bureau des hypothèques de TARBES, le 26 octobre 1998, volume 1998P, numéro 4828 . Prix: 50 000 F

### CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles figurant ci-après en seconde partie que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir.

### PROPRIETE-JOISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire de l'immeuble au moyen et par le seul fait du présent acte à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance à compter du **1<sup>er</sup> janvier 2009**

En effet, le VENDEUR déclare que l'IMMEUBLE est actuellement loué:

\*local commercial à Trie sur Baïse: à Mr Christian PIQUE assureur suivant bail verbal pour un loyer mensuel de 220 €. Les parties reconnaissent que par suite des présentes et de la condition de cession par AXA du portefeuille à l'acquéreur, ce bail sera soit poursuivi avec l'acquéreur soit résilié.

\*local d'habitation à Trie sur Baïse: à Mr MOREAUX Anthony suivant bail sous seing en date du 4 octobre 2007 pour un loyer actuel de 280 € par mois payable d'avance, charges comprises, avec effet au 1<sup>er</sup> octobre 2007. Un dépôt de garantie de 560 € a été versé.

Le vendeur donne d'ores et déjà ordre au notaire soussigné de prélever sur le prix de vente le montant du dépôt de garantie pour le rembourser à l'acquéreur au 1<sup>er</sup> janvier 2009.

\*local partie du lot n°88 à Lannemezan: à la commune de LANNEMEZHAN suivant bail authentique reçu par Maître MOURNET notaire à LANNEMEZHAN le 25 juillet 2008, pour une durée de 9 ans à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2008, moyennant un loyer mensuel hors charges de 350 €. Aucun dépôt de garantie n'a été effectué.

\*local commercial sur le surplus à Lannemezan: à Mr Christian PIQUE assureur suivant bail verbal pour un loyer mensuel de 778 €. Les parties reconnaissent que par suite des présentes et de la condition de cession par axa du portefeuille à l'acquéreur, ce bail soit poursuivi avec l'acquéreur soit résilié.

L'ACQUEREUR déclare avoir obtenu du VENDEUR tous renseignements sur les conditions d'occupation de l'IMMEUBLE et faire son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de cette location, sans recours contre le VENDEUR.

Il sera subrogé dans tous les droits et actions du VENDEUR contre les occupants à quelque titre que ce soit, et notamment au titre de toutes créances et réparations locatives.



m

AF

CA

A

Quant à la décence du logement objet du bail susvisé, le VENDEUR déclare que l'immeuble vendu ne fait pas l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, et faire son affaire personnelle du respect de ces dispositions et d'une éventuelle demande de mise en conformité formulée par le locataire.

### PRIX

Cette vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de : CENT QUARANTE MILLE EUROS (140000,00 EUR.)

Ce prix s'applique savoir :

- aux locaux principaux d'habitation, professionnel ou mixte soumis à la loi n° 96-1197 du 18 décembre 1996 pour 38 000 EUR
- aux autres locaux non soumis à la loi pour 2 000 EUR

Ce prix est payé comptant par l'ACQUEREUR ce jour même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné au VENDEUR qui le reconnaît et lui en donne quittance.

### DONT QUITTANCE

### DECLARATION D'ORIGINE DE DENIERS - PRIVILEGE

L'ACQUEREUR déclare avoir effectué ce paiement en totalité au moyen des deniers d'un prêt que l'établissement prêteur ci-après nommé vient de lui consentir à cet effet aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné aujourd'hui même un instant avant les présentes.

Les caractéristiques principales du prêt sont les suivantes :

Etablissement prêteur: CREDIT AGRICOLE PYRENEES GASCOGNE

Montant: 150 000 EUR

Durée: 15 ans

Taux d'intérêt: 5,5500 % l'an hors assurance

Par suite de la promesse d'emploi et de la déclaration d'origine de deniers respectivement contenues dans la convention de prêt et dans la quittance qui figure au présent acte, lequel est authentique, le PRETEUR se trouve investi par la loi du privilège prévu par l'article 2374 paragraphe 2 du Code civil lequel garantit sur L'IMMEUBLE acquis le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

### INSCRIPTION

Le privilège bénéficiant au PRETEUR est, conformément à l'article 2379 du Code civil, conservé par l'inscription qui sera prise au profit dudit PRETEUR dans le délai de deux mois à compter de la date du présent acte.

### AFFECTATION HYPOTHECAIRE

A la garantie du remboursement de la somme de DIX MILLE EUROS (10 000 EUR), en principal, non garantie par l'inscription de privilège de prêteur de deniers ci-dessus, de tous intérêts, frais et accessoires y afférents, et généralement à la garantie de l'exécution de toutes les obligations résultant du présent acte pour l'EMPRUNTEUR,



m AF ed  
A

celui-ci hypothèque au profit de la BANQUE qui accepte, les biens immobiliers qu'il vient d'acquérir.

#### DUREE DES INSCRIPTIONS

Les inscriptions sont requises avec effet jusqu'à une date postérieure d'un an à celle de la dernière échéance de l'obligation garantie.

#### DECLARATIONS POUR L'ADMINISTRATION

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, l'immeuble ci-dessus désigné étant achevé depuis plus de cinq ans.

En conséquence, la présente mutation se trouve soumise à la taxe de publicité foncière au taux prévu par l'article 1594 D du C.G.I.

#### IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le notaire soussigné a spécialement averti le représentant de la société venderesse des dispositions légales relatives aux plus-values immobilières des particuliers.

A cet égard, le représentant de la société venderesse déclare :

- que le siège social de la société venderesse est en France à l'adresse indiquée en tête du présent acte.

Et que le service des impôts dont elle dépend est LANNEMEZAN (65300), 545 rue Georges Clemenceau .

- que les associés de la société venderesse ont leur adresse fiscale, savoir LANNEMEZAN (65300), 545 rue Georges Clemenceau ;

#### **Concernant l'ARTICLE 1 et l'ARTICLE 2 lot n°108**

- que la société est propriétaire de l'IMMEUBLE vendu depuis plus de 15 ans ainsi qu'il est indiqué ci-dessus au paragraphe " EFFET RELATIF " .

- que la société venderesse relève des articles 8 à 8 ter du Code général des impôts.

En conséquence, la plus-value pouvant résulter de la présente vente est exonérée de toute imposition en vertu de l'article 150 VC, I du Code général des impôts. Aucune déclaration de plus-value ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement de l'acte conformément à l'article 150 VG, III du Code général des impôts.

#### **Concernant l'ARTICLE 2 lots n°88 et 90**

- et que la société est propriétaire de l'IMMEUBLE vendu ainsi qu'il est indiqué ci-dessus au paragraphe " EFFET RELATIF " .

En outre, il reconnaît être informé :

- que la société venderesse relève des articles 8 à 8 ter du Code général des impôts ;

- qu'en conséquence, l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value est dû au prorata des droits sociaux détenus par les associés soumis à cet impôt présents à la date de la cession de l'immeuble. L'impôt acquitté par la société est libératoire de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value dû par ces associés. Le tout conformément à l'article 150 VF II du Code général des impôts ;

- que le montant de l'impôt dû au titre de la plus-value immobilière des particuliers sera prélevé par le notaire soussigné sur le prix de la vente et versé à la conservation des hypothèques avant l'exécution de la formalité fusionnée ou au service des impôts avant l'exécution de la formalité de l'enregistrement ;

- et que la plus-value résultant de la vente sera taxée au taux forfaitaire de 16 % prévu par les dispositions de l'article 200 B du Code général des impôts auquel viennent s'ajouter la CSG et autres prélèvements sociaux.



m AF CA  
AZ

La déclaration de plus-value sera déposée à l'appui de la réquisition de publier l'acte à la conservation des hypothèques dont dépend l'immeuble vendu ou lors de la présentation de l'acte au service des impôts pour enregistrement.

A cette déclaration sera jointe la somme représentant le montant de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value.

**CALCUL DES DROITS**

SUR LA SOMME DE : 140000,00 EUROS	
TAXE DEPARTEMENTALE 3,60%	5040,00 EUROS
TAXE D'ETAT 0,20%	280,00 EUROS
TAXE COMMUNALE 1,20%	1680,00 EUROS
FRAIS DE RECOUVREMENT (ETAT) 2,50%	126,00 EUROS
TOTAL	7126,00 EUROS

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

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée du présent acte contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication, au fichier immobilier, des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

**CONDITION PARTICULIERE**

Aux termes du compromis de vente en date du 29 août 2008 préalable aux présentes, il a été indiqué les conditions particulières suivantes, intégralement relatées savoir:

1°) *les présentes sont conclues sous la condition sans laquelle l'acquéreur n'aurait pas conclu que Mr Christian PIQUE cède à titre gratuit au jour de l'entrée en jouissance de l'acquéreur l'ensemble du mobilier et du stock lui appartenant, présents dans les locaux objet des présentes.*

2°) *les présentes sont conclues sous la condition sans laquelle l'acquéreur n'aurait pas conclu que AXA cède à l'acquéreur au jour de l'entrée en jouissance de l'acquéreur le portefeuille concernant l'activité d'assurance exercée dans les locaux objet des présentes.*

L'acquéreur déclare renoncer à vouloir faire une condition suspensive des présentes la cession à titre gratuit par Monsieur Christian PIQUE de l'ensemble du mobilier et du stock présent dans les locaux, Monsieur Christian PIQUE ici présent s'engageant toutefois à respecter cette condition pour la date d'entrée en jouissance de l'acquéreur, soit le 1<sup>er</sup> janvier 2009.

L'acquéreur déclare avoir eu l'accord de cession au profit de Mr Alain LABAT ici présent par AXA du portefeuille concernant l'activité d'assurance exercée dans les locaux



Handwritten signatures and initials, including 'M', 'AF', 'CA', and a large signature.



objet des présentes pour le jour de son entrée en jouissance, soit au 1<sup>er</sup> janvier 2009. L'acquéreur déclare ainsi que la condition est réalisée.

**URBANISME - VOIRIE**

En ce qui concerne les divers certificats relatifs à l'urbanisme et à la voirie, les parties déclarent se référer à ceux qui sont ci-annexés.

L'ACQUEREUR a pris connaissance desdites pièces, tant par lui-même que par la lecture que lui en a donnée le notaire soussigné.

Lesquelles pièces consistent en :

Il n'a pas été demandé de certificat d'urbanisme opérationnel, l'acquéreur a déclaré ne pas vouloir faire de la possibilité d'effectuer dans un avenir prévisible des travaux nécessitant la délivrance d'un permis de construire, une condition suspensive du présent acte.

**CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION: LANNEMEZAN**

Un certificat d'urbanisme d'information a été délivré le 14 octobre 2008 par l'autorité compétente, ledit certificat est ci-annexé aux présentes après mention (**annexe n°3**), il en résulte ce qui suit :

Article 1

Le terrain est situé dans:

\*Terrain situé en zone UA du PLU

\*Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 18 juillet 2008

Par ailleurs le terrain est situé dans une zone de droit de préemption urbain simple (DPU) au bénéfice de la commune.

Article 2

Les servitudes suivantes sont applicables:

\*terrain situé dans le périmètre de protection d'un monument historique

Article 3

\*taxe locale d'équipement à 1%

\*taxe départementale des espaces naturels sensibles à 1 %

\*taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement à 0,30 %

Les contributions ci-dessous pourront être prescrites:

\*par un permis, tacite ou explicite, de construire ou d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable

\*par un permis d'aménager, sous la forme de la forfaitaire définie par le c) de l'article L 332-12

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable:

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

\*cession gratuite de terrains (article L.332-6-1 2<sup>ème</sup> e du Code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération:

\*participation pour raccordement à l'égout (article L 332-6-1-2<sup>ème</sup>-a du Code de l'urbanisme): instituée le 21 mars 2006 et modifiée les 3 juin 2006 et 28 septembre 2007

Les parties reconnaissent avoir reçu de Me Jean-Claude ROUSSEAU susnommé toutes les informations nécessaires à la bonne compréhension du contenu dudit certificat et en avoir parfaitement saisi la portée.



Handwritten signatures and initials, including 'm', 'AF', 'ed', and a large signature.

Un Certificat d'alignement délivré par la mairie de la commune de LANNEMEZAN vendu en date du 10 octobre 2008, joint et annexé aux présentes après mention (**annexe n°4**) duquel il résulte notamment ce qui suit :

La propriété cadastrée section AC n°340 sise à LANNEMEZAN 47, 55 et 67 rue Thiers et 12, 22 et 46 rue Paul Bert est à l'alignement régulier.

**CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION: TRIE SUR BAISE**

Un certificat d'urbanisme d'information a été délivré le 22 octobre 2008 par l'autorité compétente, ledit certificat est ci-annexé aux présentes après mention (**annexe n°5**), il en résulte ce qui suit :

Article 1

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

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

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan d'occupation des sols approuvé le 19 juillet 1983, modifié le 2 février 2007

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

-L 111-1-4, R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21

Zone et coefficient d'occupation des sols: UA

Le terrain est grevé des servitudes suivantes:

\*Eglise des Carmes, Eglise notre dame des neiges et Tour carrée, monuments historiques inscrits

Article 3

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 30 août 2002 au bénéfice de la commune

Article 4

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

\*taxe départementale des espaces naturels sensibles à 1 %

\*taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement à 0,30 %

\*redevance d'archéologie préventive à 0,30 %

Article 5

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

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable:

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

\*cession gratuite de terrains (article L.332-6-1 2<sup>ème</sup> e du Code de l'urbanisme)



Handwritten signatures and initials, including a large signature at the bottom right.

Participations préalablement instaurées par délibération: néant

Les parties reconnaissent avoir reçu de Me Jean-Claude ROUSSEAU susnommé toutes les informations nécessaires à la bonne compréhension du contenu dudit certificat et en avoir parfaitement saisi la portée.

Un courrier délivré par la mairie de la commune de TRIE SUR BAISE vendu en date du 10 octobre 2008, joint et annexé aux présentes après mention (**annexe n°6**) duquel il résulte notamment ce qui suit :

Le bien fait l'objet au droit du domaine public du numérotage de voirie suivant: 19 rue de l'Astarac

Le bien n'est pas frappé d'une servitude d'alignement

Le bien n'est pas frappé d'un arrêté de péril ou d'insalubrité

#### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN: LANNEMEZAN**

La vente n'est pas soumise au droit de préemption urbain institué par le Code de l'urbanisme.

En effet, celle-ci porte sur des biens remplissant les conditions d'exclusion prévues par les textes, à savoir :

- que les locaux vendus, ainsi que les locaux accessoires éventuels constituent un seul local à usage d'habitation ou à usage professionnel, ou à usage professionnel et d'habitation, compris dans un bâtiment dont la mise en copropriété verticale résulte d'un règlement de copropriété publié depuis plus de dix ans.

- et que lesdits locaux ne sont pas situés à l'intérieur d'un secteur où l'application du droit de préemption à l'aliénation de fractions d'immeuble de cette nature ait été décidée en vertu de l'article L. 211-4 dernier alinéa du Code de l'urbanisme, ainsi qu'il résulte du certificat d'urbanisme ci-annexé.

#### **RENONCIATION EXPRESSE AU DROIT DE PREEMPTION URBAIN: TRIE SUR BAISE**

L'IMMEUBLE est situé sur une portion de territoire soumise au droit de préemption en application de l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme, son aliénation donne ouverture à ce droit de préemption en vertu de l'article L.213-1 dudit code, car elle n'entre pas dans les prévisions d'exemption figurant aux articles L.211-4 et L.213-1 du même code.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R.213-5 du même code a été régulièrement notifiée au maire de la commune de situation de l'immeuble, en quatre exemplaires.

Un exemplaire de la renonciation au droit de préemption, en date du 10 octobre 2008, est ci-annexé aux présentes après mention (**annexe n°7**).

L'aliénation dudit immeuble peut donc, en vertu du premier alinéa de l'article L.213-8 du Code de l'urbanisme, être réalisée au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner.

#### **NOTIFICATION AU LOCATAIRE**

En application des dispositions de l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifié par l'article 10-II de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat, la présente vente sera notifiée au locataire. A cet effet, les parties requièrent expressément le notaire soussigné d'effectuer cette notification par lettre recommandée avec avis de



M AF EA  
R X

réception avec indication des nom et domicile de l'acquéreur ainsi que du lieu où le loyer devra être payé à l'avenir.

Les parties déclarent que les présentes devront seulement être notifiées aux locataires suivants: la commune de LANNEMEZAN et Mr MOREAUX Anthony

A ce sujet, l'acquéreur déclare que les paiements devront dorénavant être adressés à son domicile sus-indiqué.

### ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens appartiennent au vendeur par suite des faits et actes suivants:

#### **ARTICLE 1**

Pour l'avoir acquis de Monsieur Alain Alex LAURENT et son épouse Madame Christiane Georgette Alberte Thérèse DESANGLES, demeurant à TOURNOUS DEVANT (65) en vertu d'un acte reçu par Maître ROUART, notaire à TRIE SUR BAISE le 26 janvier 1990, moyennant le prix de 95 000 F payé comptant et quittancé dans l'acte, publié au premier bureau des hypothèques de TARBES, le 15 février 1990, volume 1990P, numéro 794.

Originellement, ledit bien appartenait à Mr et Mme LAURENT pour l'avoir acquis de Madame Henriette Maie Germaine COURTOIS, veuve de Monsieur Louis BOUVIE, demeurant à SEMEAC (65), suivant acte reçu par Maître ROUART, notaire à TRIE SUR BAISE, le 2 décembre 1985, moyennant le prix de 95 000 F payé comptant et quittancé dans l'acte, publié au premier bureau des hypothèques de TARBES le 2 janvier 1986, volume 2964, n°21.

Plus avant encore, ledit bien appartenait à Mme BOUVIE née COURTOIS pour l'avoir recueilli dans la succession de son époux Monsieur Louis Joseph Camille BOUVIE, né à MONT DE MARSAN (40) le 18 juillet 1909, décédé à TRIE SUR BAISE le 22 mars 1973, laissant pour lui succéder son épouse légataire universelle aux termes de son testament olographe en date à TARBES du 7 octobre 1964 déposé au rang des minutes de Maître BONNAHON, le 5 mars 1973, en l'absence d'héritiers réservataires; ainsi que ces faits et qualités ont été constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître BONNAHON le 4 juin 1973. La transmission des biens immobiliers a été effectuée suivant acte reçu par Maître BONNAHON le 29 août 1973, publié au bureau des hypothèques de TARBES le 14 octobre 1973, volume 519, n°18

#### **ARTICLE 2**

Lot n°108: Pour l'avoir acquis de Monsieur Alain Alex LAURENT et son épouse Madame Christiane Georgette Alberte Thérèse DESANGLES, demeurant à TOURNOUS DEVANT (65) en vertu d'un acte reçu par Maître Jean-Claude ROUSSEAU, notaire à LA BARTHE DE NESTE le 10 février 1990, moyennant le prix de 165 000 F payé comptant et quittancé dans l'acte, publié au premier bureau des hypothèques de TARBES, le 26 février 1990, volume 1990P, numéro 957.

Originellement, ledit bien appartenait à Mr et Mme LAURENT pour l'avoir acquis du TOIT FAMILIAL DES HAUTES PYRENEES dont le siège est à TARBES, tour 9, quartier du Martinet, immatriculée 552 780 413, aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Claude ROUSSEAU, notaire à LA BARTHE DE NESTE, le 5 février 1985, moyennant le prix de 155 000 F payé comptant et quittancé dans l'acte, publié au premier bureau des hypothèques de TARBES le 6 mars 1985, volume 2831, n°10

Lots n°88 et 90: pour les avoir acquis de Monsieur Guy Raymond Nicolas BUZY et son épouse Madame Hélène Gisèle Nicole BARRERE, demeurant à PINAS, en vertu d'un acte reçu par Maître VECCHIATO, notaire à SAINT LAURENT DE NESTE le 20 août 1998, moyennant le prix de 50 000 F payé comptant et quittancé dans l'acte, publié



m A e d  
A

au premier bureau des hypothèques de TARBES, le 26 octobre 1998, volume 1998P, numéro 4828.

Originellement, lesdits biens appartenaient à Mr et Mme BUZY pour les avoir acquis de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PYRENEES GASCOGNE, dont le siège social est à TARBES (65), 11 boulevard du Président Kennedy, aux termes d'un acte reçu par Maître MOURNET, notaire à LANNEMEZAN, le 7 septembre 1995, publié au premier bureau des hypothèques de TARBES le 31 octobre 1995, volume 1995 P, n°4585

Antérieurement, lesdits biens appartenaient au CREDIT AGRICOLE pour les avoir acquis de la SCI PEL suivant jugement d'adjudication rendu par le TGI de TARBES le 10 mars 1994, publié au premier bureau des hypothèques de TARBES le 28 septembre 1994, volume 1994 P, n°4075

Antérieurement encore, lesdits biens appartenaient à la SCI PEL pour les avoir acquis de Monsieur MASSOVE né le 16 juillet 1934 et son épouse Madame TOCANIER née le 6 août 1934, suivant acte reçu par Maître Jean-Claude ROUSSEAU, notaire à LA BARTHE DE NESTE, le 31 mars 1989, publié au premier bureau des hypothèques de TARBES le 5 mai 1989, volume 3517, n°32

Précédemment, lesdits biens appartenaient à Mr et Mme MASSOVE pour les avoir acquis en l'état futur d'achèvement du TOIT FAMILIAL suivant acte reçu par Maître Jean-Claude ROUSSEAU, notaire à LA BARTHE DE NESTE, le 28 septembre 1984, publié au premier bureau des hypothèques de TARBES le 5 novembre 1984, volume 2774, n°7.

Concernant les trois lots:

Plus avant, ledit bien appartenait au TOIT FAMILIAL:

- \*les constructions pour les avoir faites édifier
- \*le terrain:

-partie pour l'avoir acquis de la commune de LANNEMEZAN aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Claude ROUSSEAU, notaire à LA BARTHE DE NESTE, le 28 janvier 1983, publié au premier bureau des hypothèques de TARBES le 11 avril 1983, volume 2496, n°11

-surplus pour l'avoir acquis des conjoints LASSUS aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Claude ROUSSEAU, notaire à LA BARTHE DE NESTE, le 28 janvier 1983, publié au premier bureau des hypothèques de TARBES le 1<sup>er</sup> mars 1983, volume 2475, n°4

Plus avant encore:

- la commune de LANNEMEZAN était propriétaire pour en avoir joui d'une manière paisible, publique et non équivoque depuis des temps plus que suffisant pour prescrire.

- les conjoints LASSUS, savoir: Madame Andréa Victorine Marie FOURCADE, veuve de Monsieur Joseph LASSUS, demeurant à LANNEMEZAN (65300), 97 rue Thiers, Monsieur Jean-Pierre LASSUS, époux de Madame Suzanne Anne Marie Gisèle DOUX, demeurant à SAINT MEDARD EN JALLES (33160), Les halliers de la Garenne 3, Allée des Chênes, et Monsieur Marc Hilaire René LASSUS, époux de Madame Jocelyne BENOISTE, demeurant à LANNEMEZAN (65300), Résidence Joseph Lassus Rue des Ecoles étaient propriétaires par suite des faits et actes suivants:

\*pour avoir été acquis par Mr Joseph LASSUS pour le compte de la communauté de Monsieur Pierre LASSUS, suivant acte reçu par Maître PASSAMA, notaire à LANNEMEZAN, le 20 décembre 1950, transcrit au premier bureau des hypothèques de TARBES, le 20 juin 1951, volume 2307, n°10



Handwritten signatures and initials, including a large signature that appears to be 'A. J.' and other smaller marks.

\*pour l'avoir recueilli dans la succession de leur époux et père Monsieur Joseph LASSUS décédé le 27 janvier 1967, laissant pour lui succéder son épouse survivante légataire de l'usufruit total des biens de la succession, et ses deux enfants, Jean Pierre et Marc; ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître CIEUTAT notaire à LA BARTHE DE NESTE le 31 janvier 1967. La transmission des biens immobiliers a été effectuée suivant acte reçu par Maître CIEUTAT, notaire à LA BARTHE DE NESTE, le 11 février 1967, publié au premier bureau des hypothèques de TARBES le 20 février 1967, volume 4005, n°15

#### ORIGINE ANTERIEURE

Les parties dispensent le notaire soussigné d'établir plus longuement ici l'origine de propriété de L'IMMEUBLE, déclarant vouloir s'en référer aux anciens titres de propriété.

#### CHARGES ET CONDITIONS

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

#### 1-) ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION: LANNEMEZAN

L'IMMEUBLE est vendu dans son état actuel.

Sauf application d'une disposition légale spécifique, le VENDEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

#### CONTENANCE

La vente entre pour partie dans le champ d'application de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété et du décret n° 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.

La superficie des lots ou fractions de lots concernés figure dans la désignation ci-dessus.

- En ce qui concerne lesdits lots, il résulte de l'article 46 de la loi n° 65-567 du 10 juillet 1965 dont la rédaction est issue de la loi n° 96-1107 visée ci-dessus :

"Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lot d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.



Handwritten signatures and initials, including 'm', 'AF', 'e', 'A', and a large signature.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente à peine de déchéance."

- En ce qui concerne les caves, garages, emplacements de stationnement et lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m<sup>2</sup> et faisant également l'objet du présent acte, il est expressément convenu que les parties ne pourront fonder aucune réclamation à l'encontre de quiconque à raison d'une différence de contenance, en plus ou en moins, constatée entre celle réelle et celle pouvant être mentionnée au présent acte, cette différence excéda-t-elle un vingtième.

### 1-) ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION - CONTENANCE: TRIE SUR BAISE

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

Sauf application d'une disposition légale spécifique, Le VENDEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

### 2-) SERVITUDES

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

### DECLARATION DU VENDEUR :

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

### 3-) ASSURANCES: LANNEMEZAN

Il fera son affaire personnelle de la souscription de toutes polices d'assurances concernant sa responsabilité personnelle en tant qu'occupant de l'immeuble,

Etant précisé par le VENDEUR que l'ensemble immobilier est assuré contre l'incendie, responsabilité civile et autres risques par les soins de la copropriété.

### 3-) ASSURANCE: TRIE SUR BAISE

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

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

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

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



Handwritten initials and signatures in the bottom right corner, including 'AF', 'CD', and a large signature.

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

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

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

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

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

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

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

#### **IMPOTS FONCIERS**

Il est rappelé que le vendeur reste seul tenu au paiement des taxes foncières relatives aux années antérieures et l'acquéreur au paiement de celles relatives aux années postérieures.

Au cas ou, malgré la publication du présent acte, l'avertissement continuerait à être établi au nom du vendeur, celui-ci s'oblige à la transmettre sans délai à l'acquéreur afin que ce dernier en acquitte le montant.

Concernant ceux relatifs à l'année en cours dont le vendeur est légalement tenu, l'acquéreur s'oblige à rembourser sans délai au vendeur le prorata qui lui incombe sur présentation de l'avertissement.

#### **ABONNEMENTS DIVERS**

Il fera son affaire personnelle à compter du même jour de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements à l'eau et à l'électricité.

En conséquence, l'ACQUEREUR est informé qu'il est subrogé purement et simplement dans les droits et obligations du VENDEUR à l'égard de la société, résultant du contrat de distribution et de fourniture d'électricité. Il fera son affaire personnelle de manière à ce que le VENDEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la continuation ou du renouvellement de tout nouveau contrat.

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

#### **CONTRAT D'ENTRETIEN, DE SURVEILLANCE ET DE FOURNITURE**

Le VENDEUR déclare expressément qu'il n'y a pas de contrats en cours.

Les contrats non visés au présent acte, resteront à la charge exclusive du VENDEUR.

#### **FRAIS - DROITS ET EMOLUMENTS**

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



Handwritten signatures and initials, including 'M', 'AT', 'en', and a large signature.



En outre tous les droits et taxes qui seraient dus sur tous rehaussements amiables ou judiciaires du prix, acceptés par l'ACQUEREUR ou imposés par l'Administration ainsi que toutes pénalités seront à la charge de l'ACQUEREUR.

### RAPPEL DE SERVITUDES

\*acte reçu par Maître BLANC, notaire à TOULOUSE, le 4 juin 1984, publié au premier bureau des hypothèques de TARBES le 26 juillet 1984, volume 2728, n°9, contenant constitution de servitude d'ouverture au profit des parcelles AC n°200, 201 sur l'assiette de la copropriété Paul Bert (AC n°340), et servitudes de passage sur la copropriété, servitudes précisées dans un extrait d'acte joint et annexé aux présentes après mention (**annexe n°8**).

\*Acte du 30 juillet 1987, publié au premier bureau des hypothèques de TARBES le 3 novembre 1988, volume 3429, n°26, suite à arrêt de la Cour d'appel de PAU portant constitution d'un droit de vue et de passage à l'encontre de AC n°195 (nouveau n°340) assiette de la copropriété Paul Bert, au profit de la parcelle AC n°293 (nouveau n°330)

### DECLARATIONS

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

Les représentants de la société venderesse et de la société acquéreur déclarent :

- que l'une et l'autre société sont des sociétés françaises et ont leur siège social en FRANCE ;
- que ces sociétés n'ont fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouvent pas en état de dissolution anticipée ;
- que ces sociétés ne sont pas en état de cessation de paiement et n'ont jamais été soumises à une procédure de conciliation, de redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou sauvegarde de l'entreprise.
- que leur mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions.

#### 2/- Concernant l'IMMEUBLE vendu

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

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

#### 3/- Concernant la copropriété: LANNEMEZAN

Le VENDEUR déclare :

- que le syndic est PROMOLOGIS SYNDIC 9 rue Belfort 65010 TARBES cedex
- qu'une note a été délivrée par le syndic;
- qu'il n'a reçu dudit syndic aucune convocation à une assemblée dont la tenue a été fixée à une date postérieure à celle de la présente vente ;
- subroger expressément l'ACQUEREUR, qui l'accepte, dans tous les droits et actions susceptibles d'être exercés à l'encontre de toute assemblée des copropriétaires.

Les appels de fonds qui interviendront à compter de ce jour seront à la charge de l'ACQUEREUR, mais tous les travaux votés antérieurement ou décidés par le syndic en cas d'urgence, commencés ou non à ce jour, resteront à la charge du VENDEUR qui s'y oblige.

Il résulte notamment de la note syndic ce qui suit:



Handwritten signatures and initials, including a large signature that appears to be 'A. J.' and other smaller marks.

Le cédant est redevable de la somme de 261,96 EUR pour les provisions exigibles dans le budget prévisionnel, de 1 201,77 EUR pour les charges impayées sur les exercices antérieurs, de 2 196,03 EUR pour les avances nommées provisions spéciales, de 239,20 EUR pour les honoraires de mutation du syndic. Il est dû par le syndic au cédant la somme de 2 196,03 EUR pour les avances nommées provisions spéciales. Le cédant est don redevable de la différence, soit la somme de 1 702,93 EUR;

Le nouveau copropriétaire sera redevable de la somme de 61,01 EUR par mois au titre des avances nommées provisions spéciales et au 1<sup>er</sup> janvier 2009 de l'appel de fonds dans le budget prévisionnel de 261,96 EUR.

**AVIS DE MUTATION DE L'ARTICLE 20 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 ET NOTIFICATION DE L'ARTICLE 6 DU DECRET DU 17 MARS 1967 AU SYNDIC**

Le vendeur n'a pas remis préalablement au présent acte, au notaire soussigné le certificat prévu à l'article 20 de la loi n° 65-567 du 10 juillet 1965, en conséquence, avis de la présente mutation sera donné, dans un délai de quinze jours à compter du jour du transfert de propriété, par le notaire soussigné au syndic de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus. Le syndic pourra ainsi former au domicile élu et par acte extrajudiciaire opposition au versement des fonds afin d'obtenir le paiement des sommes restant dues par le vendeur. Cet avis de mutation sera adressé soit par lettre recommandée avec avis de réception soit par télécopie avec récépissé. Le syndic disposera alors d'un délai de quinze jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée ou du lendemain de la réception de la télécopie, pour former son opposition dans les formes légales. Le notaire soussigné informera les éventuels créanciers inscrits de l'opposition formée par le syndic et sur leur demande leur en adressera copie.

Enfin, conformément à l'article 6 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967 notification du présent acte sera faite sans délai au syndic par le notaire soussigné.

**CARNET D'ENTRETIEN**

Il a été rappelé à l'acquéreur par le notaire soussigné, avant la signature du présent acte, qu'il pouvait, conformément aux dispositions des articles 45-1 de la loi du 10 juillet 1965 et 4-4 du décret du 17 mars 1967, et s'il le jugeait utile :

- prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble, au bureau du syndic dont le nom et l'adresse lui ont été communiqués ;
- ou s'il le préférerait, demander à ce que le vendeur lui donne connaissance de ce carnet d'entretien et le cas échéant lui en fournisse copie.

**DECLARATION DU VENDEUR CONCERNANT LA CONSISTANCE ET L'AFFECTATION DU LOT VENDU**

Le VENDEUR déclare :

- qu'il n'a pas effectué dans le lot vendu, de travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes, qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires.
- qu'il n'a pas irrégulièrement modifié la consistance du lot vendu par une annexion ou une utilisation privative de parties communes.
- qu'il a obtenu l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires courant 1998 pour les travaux indiqués au paragraphe "désignation".



Handwritten signatures and initials, including a large signature at the bottom right and several smaller initials or marks scattered above it.

**CONDITIONS PARTICULIERES**

La vente a lieu sous les charges et conditions résultant du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division et le cas échéant de leurs actes modificatifs et complémentaires ; l'ACQUEREUR déclare avoir eu parfaite connaissance de ces documents par la remise d'une copie qui lui en a été faite, préalablement au présent acte, ainsi qu'il le reconnaît.

L'ACQUEREUR sera, par le seul fait du présent acte, subrogé de plein droit, tant activement que passivement, dans les droits et obligations résultant pour le VENDEUR de ce règlement de copropriété et de l'état descriptif de division ainsi que de leurs éventuels modificatifs, il en fera son affaire personnelle et s'oblige à les exécuter en ce qui concerne l'IMMEUBLE, de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le VENDEUR, par qui que ce soit.

**ANAH - ABSENCE DE SUBVENTION**

Le VENDEUR déclare, pour le bien objet du présent acte :

- n'avoir jamais déposé aucune demande de subvention auprès de l'Agence nationale de l'habitat au cours des 10 années écoulées ;
- n'avoir obtenu dudit organisme aucune subvention dans le même délai.

**ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGES**

Le vendeur déclare:

- Qu'il n'a réalisé depuis son acquisition ou au cours des dix années qui précèdent, aucun travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L. 241-1 et L. 242-1 du Code des assurances relative à la responsabilité et aux dommages dans le domaine de la construction.

**DECLARATIONS SUR L'AMIANTE: LANNEMEZAN**

Le VENDEUR déclare :

Que les biens vendus dépendent d'un ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er Juillet 1997 et entrent dans le champ d'application des dispositions des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique. En conséquence, et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-13 et R. 1334-24 du Code de la santé publique, un constat précisant la présence, ou le cas échéant, l'absence de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante ainsi que la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits, doit être annexé aux présentes.

1°) En ce qui concerne les parties communes :

- le constat susvisé consiste en un rapport technique établi par le cabinet BARRERE 42 bis avenue Lasbordes 64420 SOUMOULOU, le 6 décembre 2005, dont il résulte : qu'il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante: toiture: amiante ciment: en bon état; préconisation: protection des sollicitations mécaniques. Une copie du diagnostic est ci-annexée aux présentes après mention (**annexe n°9**).

2°) En ce qui concerne les parties privatives :

- le constat susvisé consiste en un rapport technique dont il résulte : qu'il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante. Une copie du diagnostic établi le 31 juillet 2008, par le cabinet AGENDA P FERDINAND 16 rue du Barry 31210 MONTREJEAU est ci-annexée aux présentes après mention (**annexe n°10**).

**DECLARATIONS SUR L'AMIANTE: TRIE SUR BAISE**

Le VENDEUR déclare :



Handwritten signatures and initials, including a large signature that appears to be 'A' and other smaller marks.

- Que l'immeuble vendu ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er Juillet 1997, il entre dans le champ d'application des dispositions des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

En conséquence, et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-13 et R. 1334-24 du Code de la santé publique, un constat précisant la présence, ou le cas échéant, l'absence de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante ainsi que la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits, est ci-annexé aux présentes après mention (**annexe n°11**).

- Que le constat susvisé consiste en un rapport technique établi le 11 août 2008, par le cabinet AGENDA P FERDINAND 16 rue du Barry 31210 MONTREJEAU, dont il résulte qu'il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante:

\*plancher revêtement plastique escalier 1<sup>er</sup> étage: amiante en état dégradé; préconisation de remplacement de l'élément

\*plancher revêtement plastique agence rez-de-chaussée réserve: amiante en état dégradé; préconisation de remplacement de l'élément

#### **LUTTE CONTRE LE SATURNISME: LANNEMEZAN**

Le vendeur déclare :

- que l'immeuble objet des présentes n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique.

- qu'à sa connaissance, aucun occupant de l'immeuble objet des présentes n'a été atteint de saturnisme.

-qu'il n'a en outre reçu aucune notification de la part du préfet du département tendant à l'établissement d'un diagnostic de l'immeuble objet des présentes en vue de déterminer s'il présente un risque d'exposition au plomb pour ses occupants.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné de la teneur des dispositions des articles L. 1334-1 et suivants du Code de la santé publique.

#### **LUTTE CONTRE LE SATURNISME: TRIE SUR BAISE**

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

Conformément aux dispositions de l'article L. 1334-5 du Code de la santé publique, un état des risques d'accessibilité au plomb établi le 11 août 2008 par le cabinet AGENDA P FERDINAND 16 rue du Barry 31210 MONTREJEAU, soit depuis moins d'un an est demeuré ci-annexé aux présentes après mention (**annexe n°11**).

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

Précision faite qu'il y a 1,32 % de mesures en état d'usage et 3,95 % en état dégradé

#### **ETAT DE L'IMMEUBLE - TERMITES**

Le VENDEUR déclare qu'à ce jour l'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article L.133-5 du Code de la construction et de l'habitation, et qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble, à ce jour ou dans le passé.



Handwritten signatures and initials, including 'AF', 'ed', and a large signature.

### INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ

Le vendeur déclare que l'immeuble vendu ne comporte aucune installation intérieure de gaz.

En conséquence il n'y a pas lieu de produire l'état visé par l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation.

### PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le VENDEUR déclare que l'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

En effet, il est situé dans une zone de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat: 1B (sismicité faible)

Deux états des risques naturels et technologiques sont ci-annexés aux présentes après mention (**annexes n°10** pour Lannemezan et **n°11** pour Trie su Baise).

L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le VENDEUR.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

### DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE: LANNEMEZAN ET TRIE SUR BAISE

L'immeuble objet du présent acte entre dans le champ d'application des dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives au diagnostic de performance énergétique.

A ce titre, et conformément à l'article L.134-3 du code susvisé, le VENDEUR a communiqué à l'ACQUEREUR qui le reconnaît, le diagnostic de performance énergétique de moins de 10 ans, établi par le cabinet AGENDA P FERDINAND 16 rue du Barry 31210 MONTREJEAU le 29 juillet 2008 ci-annexé aux présentes après mention (**annexes n°10** pour Lannemezan et **n°11** pour Trie su Baise).

Compte tenu du type de bien vendu, le dossier de performance énergétique annexé est de modèle 6.1 conformément à l'arrêté du 15 septembre 2006.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance depuis la délivrance du dossier de performance énergétique susvisé, aucune modification des caractéristiques énergétiques de l'immeuble objet du présent acte n'est intervenue.

L'ACQUEREUR est par ailleurs ici informé que, selon l'article L.271-4, II in fine 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.

### ASSAINISSEMENT

Il existe un réseau public de collecte destiné à recevoir les eaux usées domestiques. La SCI ANNCHRIST a précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 1331-1 alinéa 1 du code de la santé publique, le raccordement de l'immeuble vendu à ce réseau avait été opéré.



Handwritten initials and signatures: 'AF', 'eP', 'M', and a large signature.

**FORMALITE DE PUBLICITE FONCIERE**

Une copie authentique de l'acte de vente sera publiée au bureau des hypothèques de la situation de l'IMMEUBLE.

Le VENDEUR sera tenu de rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-dessus élu, des inscriptions, transcriptions, publications ou autres empêchements révélés par l'état hypothécaire délivré suite à cette formalité.

**MARCHE IMMOBILIER DES NOTAIRES**

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.

**REMISE DE TITRES**

Le VENDEUR ne sera pas tenu de délivrer les anciens titres de propriété mais l'ACQUEREUR sera subrogé dans tous ses droits pour se faire délivrer à ses frais ceux dont il pourrait avoir besoin concernant le bien vendu.

**POUVOIRS**

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs du présent acte, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

**CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES**

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'acquéreur devront s'effectuer à l'adresse sus-indiquée en tête des présentes, constituant son domicile aux termes de la loi.

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

**CERTIFICAT D'IDENTITE**

Pour les sociétés "S.C.I. ANNICHRIST" et "SCI AML", elle lui a été régulièrement justifiée par la production d'un extrait de l'inscription de ladite société au registre du commerce de BAGNERES DE BIGORRE pour la première et AUCH pour la seconde, ledit extrait répondant aux conditions exigées par l'article 6 du décret n°55-22 du 4 Janvier 1955.

**MENTION LEGALE D'INFORMATION**

Conformément à la loi « 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 vous concernant et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des

1  
re fin

Civile  
taires  
THE-

lé" au  
  
onnes

22,45  
ous le  
tés de

après

présent

s, dont  
uméro  
a ville

présent

M AP EA  
A



finances foncières, comptables et fiscales. Vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification aux données vous concernant auprès de l'office notarial - A LA BARTHE-DE-NESTE (Hautes-Pyrénées), en l'étude. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de votre part auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

#### ENONCIATIONS DES PIECES ET DOCUMENTS ANNEXES

Sont annexées aux présentes, après apposition de la mention d'annexe, les copies des pièces et documents ci-après :

- extrait K-Bis vendeur (Annexe 1) (1 page)
- extrait K-Bis acquéreur (Annexe 2) (1 page)
- certificat d'urbanisme Lannemezan (Annexe 3) (3 pages)
- certificat d'alignement Lannemezan (Annexe 4) (1 page)
- certificat d'urbanisme Trie sur Baïse (Annexe 5) (3 pages)
- courrier Trie sur Baïse (Annexe 6) (2 pages)
- renonciation au droit de préemption urbain Trie sur Baïse (Annexe 7) (3 pages)
- rappel de servitudes (Annexe 8) (2 pages)
- amiante partie communes (Annexe 9) (11 pages)
- dossier de diagnostics technique Lannemezan (Annexe 10) (31 pages)
- dossier de diagnostics technique Trie sur Baïse (Annexe 11) (31 pages)

#### INFORMATION RELATIVE A LA REPRESSION DES INSUFFISANCES ET DISSIMULATIONS - AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

#### DONT ACTE rédigé sur 23 pages.

Fait et passé au siège de l'Office Notarial dénommé en tête du présent acte.

A la date sus indiquée.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le notaire soussigné,

Et le notaire a signé le même jour.

Les parties approuvent :

- Renvois : 0
- Mots rayés nuls : 0
- Chiffres rayés nuls : 0
- Lignes entières rayées nulles : 0
- Barres tirées dans les blancs : 0

EXPEDITION CONFORME



A.P. M EA  
A

AP  
M EA A.P.  
A