



2014 D N° 854 Volume : 2014 P N° 532  
Publié et enregistré le 29/01/2014 au SPF de l'ARBES 1  
Droits : 12.980,00 EUR  
CSI : 540,00 EUR Reçu : treize mille cinq cent vingt  
TOTAL : 13.520,00 EUR Euros

Pour le Service de la Publicité Foncière,  
Le comptable des finances publiques,  
Andre CAUSSADE

## L'AN DEUX MILLE QUATORZE

Le treize janvier.

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

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

### IDENTIFICATION DES PARTIES

#### VENDEUR

Monsieur Olivier, Gilles, Henri **LABAT**, propriétaire, époux de Madame Christelle, Marianne, Paule **LAFRANQUE**, demeurant à TOSTAT (65140), Allée du Château, Lieudit "Le Bois".

Né à AUREILHAN (65800), le 8 février 1976.

De nationalité Française.

Marié sous le régime légal de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de TOSTAT (65140), le 12 mai 2007 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

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

#### ACQUEREUR

1°) Monsieur Jacques, Saïd **BOUCHEHIT**, auto-entrepreneur, divorcé en premières noces et non remarié de Madame Emmanuelle, Anneliese **DER APRA HA MIAN**, suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de

LO LC JB ST  
P6 }





- Monsieur BOUCHEHIT Jacques à concurrence de 37/100èmes en pleine propriété,
- Madame THOMAS Sandra à concurrence de 63/100èmes en pleine propriété.

**EFFET RELATIF**

- les constructions pour les avoir faites édifier ;
- et le terrain pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Frank CARNEJAC, notaire à TARBES, le 12 janvier 2001, publié au Service de la Publicité Foncière de TARBES 1ER, le 27 février 2001, volume 2001P numéro 1018.

**CONSTITUTION DE SERVITUDES**

**1°/ Servitude de passage à tous usages**

Le VENDEUR concède à l'ACQUEREUR, qui accepte une servitude réelle et perpétuelle de passage à tous usages (accès, canalisations d'eau, d'électricité, de téléphone ainsi que toute autre source d'énergie actuelle ou future) qui grèvera son fonds et bénéficiera au fonds de l'ACQUEREUR dans les conditions d'exercice qui sont déterminées ci-après.

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités d'exercice suivantes.

Le droit de passage ainsi concédé s'exercera à l'endroit le moins dommageable pour le fonds servant, c'est-à-dire exclusivement sur une bande de terrain de 5 mètres de largeur prise le long du côté Est de la parcelle cadastrée Section B numéro 59, sur une longueur de 65 mètres environ depuis la route départementale D 27 pour aboutir au chemin privé situé sur la parcelle cadastrée Section B numéro 271 objet des présentes.

Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par l'ACQUEREUR, les membres de sa famille, ses domestiques et employés, ses invités et visiteurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant, pour se rendre à celui-ci et en revenir à pieds ou avec tous véhicules, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'habitation et d'exploitation, quels qu'ils soient, dudit fonds.

Pour l'alimentation en eau potable, électricité ou téléphone de l'immeuble présentement vendu, ce droit de passage concernera l'implantation de lignes ou canalisations souterraines, terrestres ou aériennes, le raccordement aux réseaux publics éventuels d'assainissement, d'eau, d'électricité, de gaz ou de téléphone, toute source d'énergie actuelle ou future, tous moyens de radio-télécommunications actuels ou futurs.

A cet effet, le propriétaire du fonds servant donnera au propriétaire du fonds dominant un droit d'accès sur sa propriété pour la création et l'entretien de ces canalisations.

pg

LOU JB ST

)

S'agissant de l'entretien : il est convenu que ce droit d'accès sera restrictif et ne concernera qu'une intervention en cas d'accident sur le parcours (obstruction ou fuite) et une visite annuelle d'entretien.

Ce droit d'accès appartiendra tant au propriétaire du fonds dominant qu'aux entreprises mandatées pour les interventions prévues ci-dessus.

Chaque intervention sera précédée d'une autorisation particulière délivrée par le propriétaire du fonds servant sur demande écrite du propriétaire du fonds dominant et les lieux seront à chaque fois, soigneusement remis en état.

Le propriétaire du fonds dominant fera exécuter les travaux nécessaires à l'entretien de ces gaines et canalisations à ses frais exclusifs par les services compétents selon les règles de l'art, et remettra le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement.

L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant.

En cas de préjudice autre que celui-ci devant résulter de l'exécution normale des travaux ou de l'entretien normal et qui proviendrait d'une faute du propriétaire du fonds dominant, les parties s'engagent à tenter par voie d'accord amiable si cela s'avère possible.

En cas de détérioration apportée à ces canalisations du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

Tous les frais d'entretien de cette servitude seront à la charge de tous les utilisateurs.

L'assiette du droit de passage concédé figure « en pointillés rouges » en un plan demeuré ci-annexé.

La présente constitution de servitude est consentie et acceptée sans indemnité de part ni d'autre.

**Fonds servant :**

Parcelle cadastrée Section B numéro 59, appartenant aux époux LABAT/LAFRANQUE, ci-dessus vendeur et intervenant, aux termes d'un acte d'échange reçu par Me Hélène SARRELABOUT-BERGERET, notaire associé soussigné, le 28 avril 2009, publié au Service de la Publicité Foncière de TARBES 1ER, le 26 juin 2009, volume 2009P numéro 2706.

**Fonds dominant :**

Parcelles cadastrées Section B numéros 268 et 271, objet des présentes.

Les parties requièrent le Service de la Publicité Foncière compétent de bien vouloir publier la présente constitution de servitude évaluée, pour les besoins de la publicité foncière, à la somme de CINQUANTE Euros (50 EUR).

**2°/ Servitude pour le stockage des déjections canines**

Le VENDEUR concède à l'ACQUEREUR, qui accepte une servitude réelle et perpétuelle pour le stockage des déjections canines qui grèvera son fonds et

lg      LOU JB ST  
)

Pour compléter l'information des acquéreurs, sont rappelés, ci-après, les dispositions des articles 815, 815-15, 815-16 et 815-18 du Code Civil :

**Article 815**

« Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention. »

**Article 815-14**

« L'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir.

Tout indivisaire peut, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés.

En cas de préemption, celui qui l'exerce dispose pour la réalisation de l'acte de vente d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur. Passé ce délai, sa déclaration de préemption est nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, et sans préjudice des dommages-intérêts qui peuvent lui être demandés par le vendeur.

Si plusieurs indivisaires exercent leur droit de préemption, ils sont réputés, sauf convention contraire, acquérir ensemble la portion mise en vente en proportion de leur part respective dans l'indivision.

Lorsque des délais de paiement ont été consentis par le cédant, l'article 828 est applicable. »

**Article 815-16**

« Est nulle toute cession ou toute licitation opérée au mépris des dispositions des articles 815-14 et 815-15. L'action en nullité se prescrit par cinq ans. Elle ne peut être exercée que par ceux à qui les notifications devaient être faites ou par leurs héritiers. »

**Article 815-18**

« Les dispositions des articles 815 à 815-17 sont applicables aux indivisions en usufruit en tant qu'elles sont compatibles avec les règles de l'usufruit.

Les notifications prévues par les articles 815-14, 815-15 et 815-15 doivent être adressées à tout nu-propriétaire et à tout usufruitier. Mais un usufruitier ne peut acquérir une part en nue-propriété que si aucun nu-propriétaire ne s'en porte acquéreur ; un nu-propriétaire ne peut acquérir une part en usufruit que si aucun usufruitier ne s'en porte acquéreur. »

**FACULTE D'ACQUISITION OU D'ATTRIBUTION DES DROITS INDIVIS DU PREMOURANT**

Les acquéreurs conviennent que :

PG

L O CC JB

JT

)

bénéficiera au fonds de l'ACQUEREUR dans les conditions d'exercice qui sont déterminées ci-après.

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités d'exercice suivantes.

Cette servitude permettra à l'ACQUEREUR de stocker les déjections canines afférentes à l'acquisition de la pension canine objet des présentes ainsi que son exploitation au moyen d'une aire de stockage édifiée à cet effet par le VENDEUR, située sur la parcelle cadastrée Section B numéro 64.

Le droit de passage ainsi concédé s'exercera à l'endroit le moins dommageable pour le fonds servant, c'est-à-dire exclusivement sur une bande de terrain de 5 mètres de largeur prise le long du côté Ouest de la parcelle cadastrée Section B numéro 64, depuis la route départementale D 27 pour aboutir au portail privé édifié sur la parcelle numéro 64 et à l'aire de stockage qui s'y trouve.

Ce droit pourra être exercé par l'ACQUEREUR ou ses employés, avec l'accord express du VENDEUR qui devra en être informé à chaque fois, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'exploitation, quels qu'ils soient, dudit fonds.

Tous les frais d'entretien de cette servitude seront à la charge de tous les utilisateurs.

L'assiette du droit de passage concédé figure « en pointillés bleus » en un plan demeuré ci-annexé.

La présente constitution de servitude est consentie et acceptée sans indemnité de part ni d'autre.

**Fonds servant :**

Parcelle cadastrée Section B numéro 64, appartenant aux époux LABAT/LAFRANQUE, ci-dessus vendeur et intervenant, aux termes d'un acte d'acquisition reçu par Me Hélène SARRELABOUT-BERGERET, notaire associé soussigné, le 19 décembre 2008, publié au Service de la Publicité Foncière de TARBES 1ER, le 6 février 2009, volume 2009P numéro 577.

**Fonds dominant :**

Parcelles cadastrées Section B numéros 268 et 271, objet des présentes.

Les parties requièrent le Service de la Publicité Foncière compétent de bien vouloir publier la présente constitution de servitude évaluée, pour les besoins de la publicité foncière, à la somme de CINQUANTE Euros (50 EUR).

**RAPPEL DES TEXTES EN MATIERE D'INDIVISION**

Les acquéreurs reconnaissent que le notaire soussigné les a parfaitement informés des dispositions légales applicables en matière d'indivision et plus particulièrement du droit de préemption reconnu aux indivisaires en matière de cession à titre onéreux à une personne étrangère à l'indivision.

pc

LOU JB

JB

)

Au décès du premier d'entre eux, le survivant pourra acquérir ou se faire attribuer la quote-part du défunt, à charge d'en tenir compte à la succession d'après sa valeur à l'époque de l'acquisition ou de l'attribution, conformément à l'article 1873-13 du Code civil.

La faculté d'acquisition ou d'attribution sera caduque si son bénéficiaire ne l'a pas exercée par une notification faite aux héritiers du prémourant, soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par exploit d'huissier de justice, dans le délai d'un mois à compter du jour où il aura été mis en demeure de prendre parti, étant ici précisé que cette mise en demeure ne pourra elle-même avoir lieu avant l'expiration du délai de trois mois et quarante jours prévue par l'article 795 du Code civil, pour faire inventaire et délibérer. Le bénéficiaire de la faculté d'acquisition ou d'attribution ne sera pas tenu d'attendre cette mise en demeure pour prendre parti ; dès l'expiration du délai de trois mois et quarante jours, dont jouissent les héritiers pour faire inventaire et délibérer, il pourra notifier à ces derniers, sa décision d'exercer ou non la faculté prévue à son profit, aux termes du présent acte.

L'appréciation de la valeur de la quote-part du défunt se fera à la date de l'acte qui constatera l'acquisition ou l'attribution en cas d'accord amiable ou à défaut, à la date de l'expertise à laquelle il devra être procédé. A cet égard, il est expressément convenu, que la valeur de la quote-part du défunt sera déterminée, en cas de contestation, par un expert désigné parmi ceux inscrits sur les listes des cours et tribunaux, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du tribunal statuant en la forme des référés, et sans recours possible.

. Si le bénéficiaire de la quote-part du défunt ne figure pas parmi les ayants droit de ce dernier, il sera établi :

- soit dans le délai de trois mois à compter de la notification faite aux héritiers en cas d'accord amiable sur le prix,
- soit dans le délai de trois mois à compter du résultat de l'expertise,

Un acte de cession des droits du défunt dans l'immeuble composant l'indivision, et le prix de cession sera payable comptant, à moins que les parties à l'acte ne conviennent d'autres modalités de paiement.

. Si le bénéficiaire figure parmi les ayants droit du défunt, il sera établi un acte de partage partiel ou global, de la succession et l'attribution de cette quote-part sera faite par imputation sur les droits de l'attributaire dans la succession du défunt ; et si ces droits sont inférieurs à la valeur de la quote-part, une soule sera due, qui sera, payable comptant, sauf stipulation contraire des parties.

Enfin, si la faculté d'acquisition ou d'attribution est caduque, la quote-part du défunt échoira à ses ayants droit.

#### **INTERVENTION DU CONJOINT DU VENDEUR**

Au présent acte intervient le conjoint du VENDEUR :

Madame Christelle, Marianne, Paule **LAFRANQUE**, commerçante, épouse de Monsieur Olivier, Gilles, Henri **LABAT**, demeurant à TOSTAT (65140), Allée du Château, Lieudit "Le Bois".

Née à TARBES (65000), le 18 septembre 1977.

pg L O C JB

ST

De nationalité Française.

Mariée sous le régime légal de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de TOSTAT (65140), le 12 mai 2007 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

:Laquelle a déclaré expressément que le bien dont son conjoint vient de disposer, constitue le logement de la famille au sens de l'article 215 du Code civil.

Elle intervient pour donner purement et simplement le consentement exigé par la loi pour la pleine efficacité de la vente et pour renoncer à tout recours quelconque, et notamment à l'action en annulation tant contre son conjoint que contre l'ACQUEREUR.

Elle déclare reconnaître que la vente consentie à Monsieur Jacques BOUCHEHIT et Madame Sandra THOMAS a eu lieu dans les conditions normales et moyennant un prix réel et sérieux. Elle s'engage, au surplus, à garantir l'ACQUEREUR de tout recours de son chef pour quelque cause que ce soit.

#### 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 - JOUISSANCE

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, savoir :

\* Pour la maison d'habitation et les dépendances à compter rétroactivement du 24 décembre 2013.

\* Pour les bâtiments commerciaux à compter du 2 janvier 2014.

#### PRIX

Cette vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de :  
**DEUX CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (285 000,00 EUR.)**

S'appliquant :

- \* à la maison d'habitation et aux dépendances pour : 255 000,00 EUR,
- \* à la pension canine pour : 30 000,00 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, savoir :

Rg L O ce JB  
ST

- à concurrence de SOIXANTE-DOUZE MILLE DEUX CENTS EUROS (72 200,00 EUR) au moyen de ses deniers personnels ou assimilés,  
- et pour le surplus, soit DEUX CENT DOUZE MILLE HUIT CENTS EUROS (212 800,00 EUR), au moyen des deniers d'un prêt que l'établissement prêteur ci-dessus nommé vient de lui consentir à cet effet aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, ce jour, un instant avant les présentes.

Les caractéristiques principales du prêt sont les suivantes :

- Nature : PRET MODULIMMO
- Montant : 212 800 EUR
- Durée : 240 mois
- Taux d'intérêt annuel fixe : 3,550 %
- Taux Effectif Global : 4,453 % l'an

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 d'un mois à compter de la date du présent acte.

#### 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.

#### DECLARATION POUR L'ADMINISTRATION

Pour la perception des droits, le VENDEUR déclare :

En ce qui concerne la maison d'habitation avec dépendances :

- ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée en ce qui concerne la maison d'habitation et bâtiments pour les dépendances.

- que l'IMMEUBLE vendu est achevé depuis plus de 5 ans,

En conséquence, la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, mais est soumise à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts.

En ce qui concerne les bâtiments commerciaux

-être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée en ce qui concerne les bâtiments commerciaux :

rg L O U J B  
ST

Conformément à l'article 257 bis du Code général des impôts la présente vente, intervenant entre assujettis redevables et portant sur une universalité, ne donne lieu à aucune régularisation ou taxation de la TVA.

Il est rappelé que le transfert de biens d'investissement réalisé dans le cadre de la transmission d'une universalité totale ou partielle de biens, dans le délai de régularisation prévu à l'article 210 de l'annexe II du CGI, ne donne pas lieu, chez LE CEDANT, aux régularisations du droit à déduction prévues à cet article.

Le CESSIONNAIRE est réputé continuer la personne du CEDANT. Il est donc tenu, s'il y a lieu, d'opérer les régularisations du droit à déduction et les taxations de cessions ou de livraisons à soi-même qui deviendraient exigibles postérieurement à la transmission d'universalité et qui auraient en principe incombé au cédant si ce dernier avait continué à exploiter lui-même l'universalité.

En conséquence, la présente cession ne donnera lieu à aucune régularisation ni taxation.

### IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

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

A cet égard, le VENDEUR, personne physique, déclare :

- que son domicile est bien celui indiqué en tête du présent acte ;
- que le service des impôts dont il dépend est TARBES, Centre des Finances Publiques - 1 Boulevard du Maréchal Juin - 65023 Tarbes cedex 9 ;
- que l'IMMEUBLE vendu lui appartient ainsi qu'il est indiqué au paragraphe " EFFET RELATIF ", savoir :

- ~ les constructions, pour les avoir faites édifier ;
- ~ le terrain, pour l'avoir acquis le 12 janvier 2001 et qu'il avait alors une valeur, avec plus grande contenance, de QUARANTE MILLE Francs (40 000 FRF) ;

- et que ledit IMMEUBLE est affecté au jour de la vente pour partie à usage d'habitation et constitue sa résidence principale, et pour l'autre partie à un usage professionnel.

En conséquence et conformément au BOI-RFPI-PVI-10-40-10, la plus-value pouvant résulter de la vente est exonérée à concurrence de la seule fraction de la plus-value afférente à la cession de la partie privative qui constitue la résidence principale du VENDEUR en vertu de l'article 150 U, II, 1° du Code général des impôts.

En ce qui concerne la partie à usage professionnel, il résulte des différents calculs préalablement effectués que la présente vente ne génère aucune plus-value quelconque. De ce fait le VENDEUR n'est pas redevable de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value immobilière des particuliers sur la présente vente.

En conséquence, 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.

Lo CC JB  
Pg  
ST

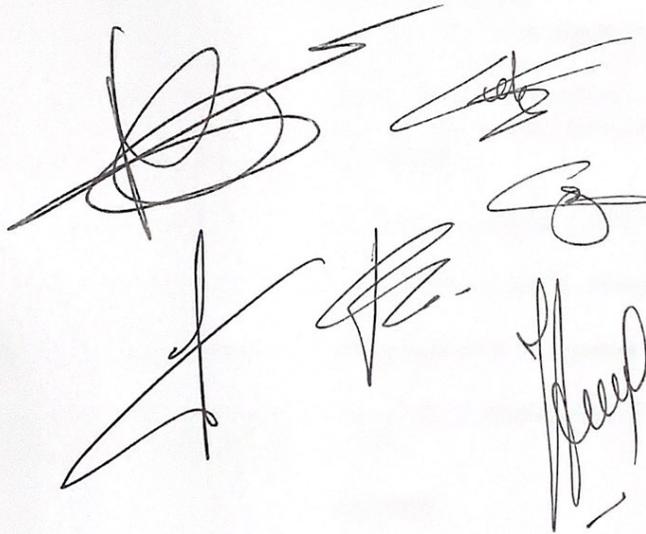
**CALCUL DES DROITS**

SUR LA SOMME DE : 255 000,00 EUROS	
TAXE DEPARTEMENTALE 3,80%	9 690,00 EUROS
TAXE COMMUNALE 1,20%	3 060,00 EUROS
FRAIS DE RECOUVREMENT (ETAT) 2,37%	230,00 EUROS
TOTAL	12 980,00 EUROS ✓
TVA s/30 000 € (article 257bis du CGI)	

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

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

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

The block contains several handwritten signatures in black ink. There are approximately seven distinct signatures of varying lengths and styles, some appearing to be initials or full names, scattered across the lower half of the page.