

DOSSIER : VENTE BEADMAN/MANGAN  
NATURE : Vente d'immeuble entier  
DATE : 5 Juin 2007  
REFERENCE : LB  
Répertoire N° : 460

L'AN DEUX MILLE SEPT  
Le CINQ JUIN

Maître Jean Laurent DELZANGLES, notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle 'SCP SAINT-SEVER, DELZANGLES' titulaire d'un office notarial dont le siège est à EAUZE, Gers, 8, rue Félix Soulès, soussigné.

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

### IDENTIFICATION DES PARTIES

#### VENDEUR

Monsieur Clive BEADMAN, Maître de Conférence, et Madame Tamsin, Charlotte HOOPER, Conférencière, son épouse, demeurant ensemble à DEMU (32190 Gers) "Broc Blanc".

Nés, savoir :

Monsieur à LEICESTER (Grande Bretagne ) le 6 septembre 1966.

Madame à TOTNES (Grande Bretagne) le 6 mars 1965.

Initialement mariés sous le régime britannique suite à leur union célébrée à EAST PORTLEMOUTH (Grande Bretagne) le 7 septembre 2002, et actuellement soumis au régime de la communauté de biens en ce qui concerne les biens immobiliers situés en France, aux termes d'un acte de changement de régime matrimonial reçu par Maître Philippe SAINT SEVER, Notaire à EAUZE (Gers) le 27 février 2004.

Monsieur de nationalité britannique.

Madame de nationalité britannique.

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

Ci-après dénommés 'LE VENDEUR', agissant solidairement entre eux.

#### ACQUEREUR

Monsieur Robert David MANGAN, carrossier, et Madame Charlotte Lucy EMMS, assistante comptable, son épouse, demeurant ensemble à PEYRUSSE GRANDE (32320 Gers) Joueou.

Nés, savoir :

Monsieur à LIVERPOOL (GRANDE BRETAGNE) le 17 juillet 1970.

Madame à AKROTIRI (CHYPRE) le 26 novembre 1971.

Mariés sous le régime britannique suite à leur union célébrée à LIVERPOOL (Grande Bretagne) le 27 janvier 2001..

Ledit régime non modifié.

Monsieur de nationalité britannique.

Madame de nationalité britannique.

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

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

#### AUTRE(S) INTERVENANT(S)

#### Prêteur(s) :

La CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE MIDI PYRENEES Société coopérative de crédit, au capital de 144.585.000,00 € ayant son siège social à TOULOUSE (31300 Gard) 42 Rue du Languedoc identifiée sous le numéro SIREN 383 354 594 RCS TOULOUSE.

Ci-après dénommée « LE PRETEUR »

#### PRESENCE – REPRESENTATION

Monsieur et Madame BEADMAN sont ici représentés par Monsieur Laurent BOUNET, Clerc de notaire demeurant en cette qualité à EAUZE (Gers) en vertu d'une procuration sous seing privé en date à EAUZE (Gers) du 14 mai 2007 ci-après annexée.

Monsieur Robert MANGAN est ici représenté par Mademoiselle Christel ROSSIGNOL, Clerc de notaire demeurant en cette qualité à EAUZE (Gers) en vertu d'une procuration authentique reçue par Maître Philippe SAINT-SEVER, notaire soussigné, le 30 mai 2007, dont une copie authentique est demeurée ci-annexée après mention.

Madame Charlotte EMMS est ici présente.

La CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE MIDI PYRENEES est ici représentée par Mademoiselle Isabelle DANTEC, Clerc de notaire demeurant en cette qualité à EAUZE (Gers), en vertu des pouvoirs conférés à elle en date du 04 juin 2007 à MARCIAC (Gers).

#### PROTECTION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER

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 sous seing privé en date à EAUZE (Gers) du 26 mars 2007.

L'ACQUEREUR reconnaît que cet acte lui a été remis contre récépissé, le 26 mars 2007 et reconnaît avoir été clairement informé de la possibilité qui lui était donnée de se rétracter dans un délai de sept (7) jours. Il déclare ne pas avoir exercé cette faculté de rétractation.

Les conditions de la vente étant identiques à celles de l'avant contrat, l'ACQUEREUR ne bénéficie pas d'un nouveau droit de rétractation.

Le récépissé est demeuré ci-annexé après mention.

A

**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 dont la désignation suit :

**DESIGNATION**

Sur la commune de DEMU (32190 Gers) "Broc Blanc".

une maison à usage d'habitation avec ses bâtiments d'exploitation et fonds ruraux de diverses natures et piscine.

Cadastré(e) sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
AL	122	A Daugue	3	73	94
AL	124	A Daugue	1	23	60
AL	96	A Daugue	1	02	12
AL	97	A Daugue		15	65
AL	98	A Daugue		13	43
AL	99	A Daugue		30	89
AL	101	A Daugue	1	64	10
AL	102	A Daugue		29	78
AL	104	A Daugue	1	29	60
AL	105	A Daugue		08	43
AL	106	A Daugue		88	49
AL	107	A Daugue		83	96
AL	108	A Daugue		33	54
AL	109	A Daugue		69	39
AL	110	A Daugue		52	72
AL	111	A Daugue	1	63	97
Contenance totale			14	83	61

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. et tel qu'il figure sous teinte orange sur le plan certifié exact par les parties demeuré ci-annexé après mention.

Ci-après dénommé « LE BIEN ».

**NATURE ET QUOTITE****NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS**

LE BIEN objet des présentes appartient à Monsieur Clive BEADMAN et à Madame Tamsin HOOPER en pleine propriété.

**NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS**

LE BIEN objet des présentes est acquis par Monsieur Robert MANGAN à concurrence de la moitié en pleine propriété, Madame Charlotte EMMS à concurrence de la moitié en pleine propriété.

A

## REFERENCES DE PUBLICATION

### EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Philippe SAINT SEVER, Notaire à EAUZE (Gers) le 27 février 2004 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de CONDOM (Gers) le 16 avril 2004, volume 2004 P, numéro 737.

### 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 TRENTÉ MILLE CENT QUATRE-VINGT-HUIT EUROS SOIXANTE-SEPT CENTIMES ( 330.188,67 € ) dont le paiement aura lieu de la manière indiquée ci-après.

### PROMESSE D'EMPLOI

L'ACQUEREUR s'engage envers LE PRETEUR à employer la somme de TROIS CENT TRENTÉ MILLE CENT QUATRE VINGT HUIT EUROS ET SOIXANTE SEPT CENTIMES (330.188,67 Euros) qui vient de lui être remise par la comptabilité du notaire soussigné, au paiement à due concurrence du prix de la présente vente afin que ledit prêteur bénéficie du privilège de prêteur de deniers prévu par l'article 2374-2 du Code civil.

### PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé ce prix comptant, aujourd'hui même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial.

Ainsi que LE VENDEUR le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

### DONT QUITTANCE

### DECLARATION D'ORIGINE DES DENIERS

Pour se conformer à l'engagement qu'il a pris envers le prêteur, l'acquéreur déclare que sur la somme de TROIS CENT TRENTÉ MILLE CENT QUATRE VINGT HUIT EUROS ET SOIXANTE SEPT CENTIMES (330.188,67 Euros), qu'il vient de payer, TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350.000,00 Euros), lui proviennent du prêt qui lui a été consenti par:

La CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE MIDI PYRENEES Société coopérative de crédit, au capital de 144.585.000,00 € ayant son siège social à TOULOUSE (31300 Gard) 42 Rue du Languedoc identifiée sous le numéro SIREN 383 354 594 RCS TOULOUSE aux termes d'un acte reçu ce jour par le Notaire soussigné.

## GARANTIES DU PRETEUR

### PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS

Par suite des stipulations respectivement contenues dans la convention de prêt et dans la quittance qui figurent au présent acte, LE PRETEUR se trouve investi par la loi du privilège prévu par l'article 2374-2 du Code civil, lequel garantit le principal, les intérêts, les accessoires du ou des prêts employés au paiement du prix, ainsi qu'il l'a déclaré ci-dessus.

Conformément aux dispositions de l'article 2379 du même code, inscription sera prise dans les deux mois de ce jour par les soins du notaire soussigné, en vue d'assurer la conservation de ce privilège.

### AFFECTATION HYPOTHECAIRE COMPLEMENTAIRE

A la sûreté et garantie du remboursement de la somme de DIX NEUF MILLE HUIT CENT ONZE EUROS TRENTE-TROIS CENTIMES (19.811,33 Euros), en principal, fraction du prêt sus-analysé non garanti par le privilège de prêteur de deniers, de tous intérêts, frais et accessoires y afférents,

Et plus généralement à la garantie de l'exécution de toutes les obligations résultant pour L'ACQUEREUR-EMPRUNTEUR du prêt susvisé,

L'ACQUEREUR affecte et hypothèque, au profit de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE MIDI PYRENEES, prêteur susvisé, l'immeuble objet des présentes.

Tel que ledit immeuble existe sans aucune exception ni réserve des différentes parties qui le composent, lors même qu'elles auraient été omises dans la désignation, ainsi que tous les immeubles par destination et toutes augmentations.

### COMMISSION D'AGENCE

L'ACQUEREUR réglera à titre d'honoraires de négociation à l'Agence BELLE MAISON dont le siège social est à CONDOM (Gers) par suite d'un mandat régulier au sens de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 et de son décret d'application du 20 juillet 1972, la somme de DIX NEUF MILLE HUIT CENT ONZE EUROS TRENTE-DEUX CENTIMES ( 19.811,32 € ) toutes taxes comprises.

Il est ici indiqué que l'ACQUEREUR donne mandat au notaire soussigné de verser ledit montant au profit de l'agence immobilière susnommée.

### DECLARATIONS FISCALES

#### TAXATION DES PLUS-VALUES

Pour satisfaire aux dispositions légales sur les plus-values immobilières visées aux articles 150 U et suivants du Code général des impôts, LE VENDEUR déclare :

- qu'il a son domicile à l'adresse indiquée ci-dessus et qu'il dépend du centre des impôts de CONDOM (Gers).
- que LE BIEN vendu lui appartient pour l'avoir acquis tel qu'il est plus amplement défini au paragraphe "ORIGINE DE PROPRIETE",
- qu'antérieurement à la présente vente, il a été fiscalement domicilié en France de manière continue pendant au moins deux ans ;

A

- qu'il est actuellement ressortissant d'un Etat membre de la Communauté Européenne, soit d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale, soit enfin être ressortissant d'un Etat tiers à la Communauté européenne et répondre aux conditions suivantes, savoir : pouvoir invoquer le bénéfice d'une clause de non-discrimination et être placé dans une situation identique à celle ou un national de France pourrait prétendre à une exonération de plus-value immobilière sur le fondement de l'article 150 U-II 2° du Code général des impôts ;

- qu'il s'agit de la première cession d'une de ses résidences en France ;

- qu'il a la libre disposition du BIEN vendu au moins depuis le 1er janvier de l'année précédente celle de la cession.

En conséquence, la présente mutation est exonérée d'impôt sur la plus-value conformément à l'article 150U II-2° du Code général des impôts.

### IMPOTS SUR LA MUTATION

Les parties déclarent que LE BIEN vendu sera soumis au tarif prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts.

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

Le prix de la présente vente, de TROIS CENT TRENTE MILLE CENT QUATRE-VINGT-HUIT EUROS SOIXANTE-SEPT CENTIMES.

Ci..... 330.188,67 €

L'acte sera soumis à la formalité d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques de CONDOM (Gers).

### CALCUL DES DROITS

BASE TAXABLE 330.189 €	ASSIETTE	TAUX	TAXE
Taxe d'Etat	330.189 €	0,20%	660 €
Taxe Départementale	330.189 €	3,60%	11.887 €
Taxe Communale	330.189 €	1,20%	3.962 €
Prélèvement Etat	11.887 €	2,50%	297 €
<b>TOTAL</b>			<b>16.806 €</b>

### MENTION DE CLOTURE

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

### FIN DE PARTIE NORMALISEE

### DECLARATIONS DES PARTIES

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

- 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 pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens ;

- qu'elles ne font pas, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement ou d'une quelconque mesure de protection légale des incapables.

### 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
- LA BANQUE ou LE PRETEUR, en son siège social.

Et spécialement pour la validité de l'inscription à prendre, élection de domicile est faite en l'Office du notaire soussigné.

### 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, tel qu'il l'a vu et visité, sans recours contre LE VENDEUR pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vices même cachés, erreur dans la désignation, le cadastre ou la contenance, toute différence, excédât-elle un vingtième devant faire son profit ou sa perte.

#### 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 indiqué aux présentes.

#### CONTRATS ET ABONNEMENTS

Le nouveau propriétaire fera son affaire personnelle de tous contrats, éventuellement passés, pour les services en eau, énergie, télécommunications et autres afférents à ce bien, à compter de l'entrée en jouissance.

Et, il opérera ou fera opérer la mutation de ces contrats à son nom, dans les meilleurs délais, de façon que l'ancien propriétaire ne soit, jamais, inquiété à ce sujet.

#### IMPOTS ET TAXES

Le nouveau propriétaire acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales auxquelles ce bien peut ou pourra être assujéti.

#### IMPOTS DIRECTS LOCAUX DE L'ANNEE COURANTE

Pour l'année courante, il est convenu que :

-Concernant la TAXE FONCIERE, il sera procédé entre les parties au décompte jour pour jour de leur quote-part respective en tenant compte de la date d'entrée en jouissance.

-Le nouveau propriétaire supportera la part de Taxe Foncière postérieure à cette date, et la versera, directement, à l'ancien propriétaire.

A

-Concernant la TAXE D'HABITATION, elle sera acquittée et supportée définitivement par l'occupant au premier janvier de l'année en cours.

### ASSURANCES

Le notaire soussigné rappelle que :

- en cas d'aliénation d'une chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit du nouveau propriétaire, à charge par celui-ci d'exécuter toutes les obligations dont l'assuré était tenu vis à vis de l'assureur en vertu du contrat,
- selon le troisième alinéa de l'article L 121-10 du code des assurances, en cas d'aliénation de la chose assurée, celui qui aliène reste tenu vis à vis de l'assureur au paiement des primes échues, mais il est libéré, même comme garant des primes à échoir, à partir du moment où il a informé l'assureur de l'aliénation par lettre recommandée.

A cet égard, les parties sont convenues que l'acquéreur ne poursuivait pas la police d'assurance contre l'incendie actuellement en cours, le vendeur devra procéder à la résiliation de ladite police de façon que l'acquéreur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

### 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 HYPOTHECAIRE

Il résulte d'un état hors formalité du chef du VENDEUR, en date du 18 mai 2007 que LE BIEN vendu n'est grevé d'aucune inscription.

#### 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.

#### REGLEMENTATION RELATIVE A 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 le Cabinet BERNARD HAMEL dont le siège social est à Bouit à NOGARO (Gers), le 12 juin 2006 demeuré ci-annexé.

Il est ici rappelé qu'en vertu de l'article R. 1334-29 du Code de la santé publique à compter du 1er janvier 2003, le contrôleur technique ou le technicien de la construction doit avoir obtenu une attestation de compétence justifiant de sa capacité à effectuer les missions décrites à la présente section. Cette attestation de compétence est délivrée à l'issue d'une formation et d'un contrôle de capacité, par des organismes dispensant une formation certifiée.

A cet égard, il est précisé que le Cabinet le Cabinet BERNARD HAMEL dont le siège social est à Bouit à NOGARO (Gers) a obtenu, l'attestation de compétence conformément au code ci-dessus visé.

A



### 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 cause que ce soit, notamment son bon ou mauvais état, et tous vices cachés.

LE BIEN objet des présentes est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article 3 de la loi numéro 99-471 du 8 juin 1999, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites.

En application de l'article 8 de la loi précitée un état parasitaire établi par le Cabinet BERNARD HAMEL dont le siège social est à Bouit à NOGARO (Gers), le 12 janvier 2007, soit depuis moins de six mois, ne révélant la présence d'aucun termite dans LE BIEN, est demeuré ci-annexé après mention.

### REGLEMENTATION RELATIVE AU SATURNISME

Conformément aux dispositions de l'article L.1334-5 du Code de la santé publique, un constat des risques d'exposition au plomb établi le 12 juin 2006 par le Cabinet BERNARD HAMEL dont le siège social est à Bouit à NOGARO (Gers), est demeuré annexé aux présentes après mention.

Ce constat ne fait apparaître aucun risque d'exposition au plomb dans LE BIEN. En conséquence, LE VENDEUR ne sera tenu à aucune garantie à l'égard de L'ACQUEREUR qui l'accepte expressément, à raison des vices cachés qui pourraient affecter LE BIEN du fait de la présence éventuelle de plomb.

### DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

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 le Cabinet BERNARD HAMEL dont le siège social est à Bouit à NOGARO (Gers) le 11 décembre 2006, dont une copie est demeurée annexée aux présentes après mention.

### ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

LE VENDEUR déclare que LE BIEN objet des présentes n'est pas concerné par les dispositions des articles 1792 et suivants du Code civil, aucune construction, surélévation ou addition d'éléments d'équipement faisant corps avec l'immeuble n'ayant été effectuées depuis moins de dix ans.

### DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

LE VENDEUR déclare, pour l'application des dispositions de l'article R. 238-38 du Code du travail :

- que LE BIEN objet des présentes a été édifié dans le cadre d'une opération de construction n'entrant pas dans le champ d'application de la loi numéro 93-1418 du 31 décembre 1993, et plus spécialement que sa construction n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L. 235-15 du même code, comme ayant été construit dans le cadre d'une opération de bâtiment ou de génie civil pour laquelle l'ordre de service de commencer les travaux a été donné avant le 30 décembre 1994 et le gros oeuvre achevé avant le 1er janvier 1996.

- et qu'il a été informé des sanctions pénales applicables en cas de manquement à la loi précitée et visées par l'article L. 263-10 de ce code.

### RACCORDEMENT AU RESEAU D'ASSAINISSEMENT

LE VENDEUR déclare que LE BIEN objet des présentes n'est pas desservi par un réseau d'assainissement communal, cependant il précise qu'il est raccordé à un système d'assainissement individuel.

LE VENDEUR déclare que le réseau d'assainissement utilisé n'a fait l'objet d'aucun contrôle de conformité, mais il déclare que l'installation est en bon état de fonctionnement.

L'ACQUEREUR déclare prendre acte de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre quiconque.

Le notaire rappelle à L'ACQUEREUR que la desserte du BIEN vendu par un réseau collectif d'assainissement l'oblige à se raccorder à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de l'achèvement de la construction de ce réseau.

A défaut de régularisation, l'administration peut mettre en demeure le propriétaire de régulariser cette situation, et de l'astreindre au paiement d'une redevance jusqu'à la mise en conformité.

### 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 R.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 visées au II de l'article R.128-2 du Code de la construction et de l'habitation ainsi qu'il résulte d'une attestation en date à TASSIN, du 27 avril 2005, émanant de la Société dénommée MG INTERNATIONAL dont le siège social est à LA CIOTAT (Bouches du Rhône).

### 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.

### AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

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

### RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

LE VENDEUR déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le Cabinet UBYRISK Consultants dont le siège social est à LIBOURNE ( Gironde) 16 Rue du Général Ragot, LE BIEN objet des présentes n'est pas concernée par un plan de prévention des risques naturels.

Un dossier d'information réglementaire des acquéreurs et locataires relatifs aux risques naturels et technologiques en date du 04 juin 2007, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé après mention.

De même, il déclare qu'à sa connaissance, LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles ou technologiques.

## URBANISME

### ENONCIATION DES DOCUMENTS OBTENUS

Sont demeurées ci-jointes et annexées après visa de L'ACQUEREUR et mention du notaire, les pièces suivantes :

- note de renseignements d'urbanisme en date du 05 février 2007.

### DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La présente vente ne donne pas ouverture au droit de préemption résultant des articles L. 211-1 et L. 213-1 du Code de l'urbanisme, LE BIEN ci-dessus désigné n'entrant pas dans le champ d'application de ce droit ou n'étant pas inclus dans une zone à l'intérieur de laquelle un droit de préemption urbain a été institué.

### SAFER - DROIT DE PREEMPTION

LE BIEN étant situé à l'intérieur de la zone d'intervention d'une société d'aménagement foncier et d'établissement rural (S.A.F.E.R.), son aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par l'article L. 143-1, alinéa 1, du Code rural, car elle n'entre pas dans les prévisions d'exemption figurant à l'article L. 143-4 du même code.

En conséquence, le projet d'aliénation a, conformément aux dispositions des articles R. 143-4 et L. 412-8 du Code rural, été notifié à la S.A.F.E.R. intéressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dont une copie certifiée conforme et l'accusé de réception sont demeurés ci-annexés après mention.

La S.A.F.E.R a renoncé expressément à exercer son droit de préemption ainsi qu'il résulte de la lettre recommandée en date du 04 juin 2007 avec demande d'avis de réception demeurée ci-jointe et annexée après mention.

## 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

### Du chef de Monsieur et Madame Clive BEADMAN :

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent à Monsieur et Madame Clive BEADMAN, VENDEURS sunommés aux présentes par suite de l'acquisition faite de,

Monsieur Marianus Maria LE LOUX, artisan et Madame Jacoba Hendrika Johanna VAN VILSTEREN, artisan son épouse demeurant ensemble à DEMU (Gers), «Broc Blanc », nés le mari à S-GRAVENHAGE (Pays Bas), le 06 août 1962 et l'épouse à WAGENINGEN (Pays Bas), le 07 octobre 1966.

Suivant acte reçu par Maître Philippe SAINT SEVER, Notaire à EAUZE (Gers) le 27 février 2004

Moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.  
 Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de  
 CONDOM (Gers) le 16 avril 2004, volume 2004 P, numéro 737.

### ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

#### Du chef de Monsieur et Madame LE LOUX :

L'immeuble objet de la présente vente appartient indivisément entre eux à  
 Monsieur et Madame LE LOUX pour l'avoir acquis, avec d'autres biens, de :

Madame Margaret CRADDOCK, retraitée, veuve en premières noces et non  
 remariée de Monsieur George James WITHERINGTON, demeurant à DEMU (Gers), Au  
 Broc Blanc, née à MANCHESTER (Angleterre) le 23 juin 1933 ;

Monsieur Eric Georges WITHERINGTON, plombier, demeurant à Oxted Surrey  
 RH1 ONT (Angleterre), 6 Barnetts Shaw, né à DONCASTER (Angleterre) le 15 février  
 1957.

Monsieur Paul Dean WITHERINGTON, plombier, époux de Madame Donna  
 April SUMMERS, demeurant à Wallington Surrey SM6 7LH (Angleterre), 13, Archway  
 Close Guy Road, né à CARSHALTON (Angleterre) le 21 mars 1959,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre ARNAUD, Notaire à VIC  
 FEZENSAC (Gers), le 26 juillet 2001.

Cette vente a été consentie moyennant un prix principal qui a été payé comptant  
 et quittancé à l'acte.

Avec transfert de jouissance immédiate.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de CONDOM  
 (Gers) le 2 octobre 2001 volume 2001 P Numéro 1774.

#### Du chef des consorts WITHERINGTON :

L'immeuble objet des présentes appartenait aux consorts WITHERINGTON pour  
 l'avoir recueilli dans la succession de Monsieur George James WITHERINGTON, en son  
 vivant agriculteur, demeurant à DEMU (Gers), "Au Broc Blanc", époux divorcé en  
 premières noces de Madame Sylvia KING, veuf en secondes noces de Madame Jean  
 TURNER, époux en troisièmes noces de Madame Margaret CRADDOCK, né à  
 ASHTON IN MAKERFIELD (Angleterre) le 3 mars 1932, décédé à AIGNAN (Gers) le  
 4 août 1995,

A la survivance de son épouse, Madame CRADDOCK, commune en biens ainsi  
 qu'il résulte de leur régime matrimonial,

Usufruitière en vertu de l'article 767 du Code Civil du quart des biens composant  
 sa succession, cet usufruit se confondant avec l'attribution du quart en propriété et des  
 trois quart en usufruit des biens et droits mobiliers et immobiliers dépendant de la  
 succession de son époux dont elle est bénéficiaire aux termes d'un acte de donation entre  
 époux reçu par Me Pierre ARNAUD, Notaire à Vic Fezensac, le 4 juillet 1995 et d'un acte  
 d'option reçu par Me Pierre ARNAUD le 26 juin 1998.

Laissant pour recueillir sa succession, comme seuls et uniques présomptifs  
 héritiers réservataires, ses deux fils issus de son union avec Madame Sylvia KING, sa  
 premières épouse, ensemble pour la totalité ou chacun indivisément pour la moitié, sauf à  
 préserver les droits du conjoint survivant :

- Monsieur Paul Dean WITHERINGTON ;
- Monsieur Eric George WITHERINGTON.

Ainsi que le tout est relaté dans un acte de notoriété dressé par Me Pierre  
 ARNAUD, Notaire à Vic Fezensac le 26 juin 1998.

La transmission des biens à cause de mort a été constatée dans une attestation  
 d'hérédité établie par Me Pierre ARNAUD, Notaire à Vic Fezensac, le 26 juin 1998,  
 publiée à la conservation des hypothèques de CONDOM (Gers) le 17 août 1998, volume  
 1998 P, numéro 1416.

**Du chef de Monsieur George WITHERINGTON et de Madame Jean TURNER :**

Ces biens avaient été acquis par Monsieur George WITHERINGTON et sa seconde épouse, Madame Jean TURNE, pour moitié indivise chacun de :

Madame Marie BAQUE, épouse de Monsieur Gilbert DUFFOUR, demeurant à DEMU (Gers),

Aux termes d'un acte reçu par Me Pierre ARNAUD, notaire à Vic Fezensac, le 30 mars 1990,

Cette vente a eu lieu moyennant un prix principal qui a été payé comptant et quittancé à l'acte.

Cet acte a été publié au bureau des hypothèques de CONDOM (Gers) le 11 mai 1990, volume 1990 P, numéro 968.

Madame Jean TURNER est décédée à AUCH (Gers) le 13 octobre 1990, laissant pour lui succéder son époux, Monsieur George James WITHERINGTON, à défaut d'existence d'ascendant, de descendant, de collatéraux privilégiés ou de descendants d'eux, ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Me CERETTO, Notaire à Vic Fezensac, le 15 juin 1995.

La transmission des biens à la suite du décès a été constatée dans une attestation d'hérédité établie par Me CERETTO, Notaire à Vic Fezensac le 15 juin 1995 dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de CONDOM (Gers) le 7 août 1995, volume 1995 P, numéro 1281.

**Du chef de Madame Marie BACQUE :**

Les immeubles présentement vendus appartenaient en propre à Madame Marie BACQUE, épouse DUFFOUR en vertu des acte suivants :

-Soit pour en avoir reçu donation du quart en nue propriété seulement par sa mère, Madame Léocadie LAMORT épouse de Monsieur Pierre BACQUE, demeurant à DEMU,

Aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître BETH, Notaire à CONDOM (Gers), le 19 août 1947, transcrit au bureau des hypothèques de CONDOM (Gers), le 30 août 1947 volume 1711 numéro 38.

-Soit pour en avoir reçu donation d'une autre partie par ladite Dame LAMORT Léocadie épouse DUFFOUR,

Aux termes d'un acte reçu par Maître BETH, Notaire à CONDOM (Gers), le 17 décembre 1953, transcrit au bureau des hypothèques de CONDOM (Gers), le 04 janvier 1954 volume 1795 numéro 13.

Ladite donation faite à titre de préciput et hors part a eu lieu sans charges particulières imposés par la donataire.

-Soit enfin pour avoir reçu attribution du surplus,

Aux termes d'un acte reçu par Maître BETH, Notaire à CONDOM (Gers), le 14 octobre 1957, transcrit au bureau des hypothèques de CONDOM (Gers), le 29 octobre suivant volume 1855 numéro 26.

Ledit acte contenant :

DONATION par Monsieur Pierre Marie Raphael BACQUE, propriétaire agriculteur et Madame Léocadie Jeanne Mélanie LAMORT, son épouse demeurant ensemble à DEMU (Gers),

De tous les biens leur appartenant, au profit de leurs deux enfants :

Madame BACQUE épouse DUFFOUR, susnommée et Madame Fernarde Marie BACQUE, épouse de Monsieur Jean Abel LADEVEZE, demeurant à AVERON BERGELLE (Gers).

Et CESSION par cette dernière au profit de sa sœur susnommée, de tous les biens et droits à elle donnés.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Il est précisé que Monsieur et Madame BACQUE LAMORT sont décédés  
savoir :

Monsieur BACQUE, le 24 octobre 1959 à DEMU (Gers) et Madame LAMORT  
le 29 mars 1973 à DEMU (Gers).

### **CONCILIATION CONVENTIONNELLE**

En cas de litige, les parties conviennent préalablement à toute instance judiciaire, de soumettre leur différend au conciliateur, qui sera missionné par le président de la Chambre des notaires.

### **PUBLICITE FONCIERE**

Cet acte sera soumis par les soins du notaire soussigné à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques 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. Les parties sont informées que le système de transmission informatique des données télé@ctes impose, aux fins de publicité foncière, l'envoi aux conservations des hypothèques de données à caractère personnel. Ces informations ne seront pas transférées à des tiers autres que les partenaires habilités du notariat.

### **POUVOIRS**

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs.

### **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.

### **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.

**DONT ACTE sur Quinze pages**

FAIT en l'étude du notaire soussigné, le jour, mois et an susdits.  
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, puis le notaire soussigné a recueilli la signature des parties et a lui-même signé.

Cet acte comprenant :

Suivent les signatures

Signé: Madame Charlotte MANGAN.  
Monsieur Laurent BOUNET.  
Mademoiselle Christel ROSSIGNOL.  
Mademoiselle Isabelle DANTEC.  
Maître Jean-Laurent DELZANGLES.

Déposé au bureau des hypothèques de CONDOM (Gers) en formalité unique.

Suit la teneur des annexes

