

100011402
Volume : 2013P

N° de répertoire : 726
N° 299

Publié et enregistré le 22/01/2013

Au service de la publicité foncière de TARBES 2EME

Droits :

19647.00 €

Taxe 879 CGI :

386.00 €

TOTAL :

20033.00 €

Service de la publicité foncière :

SEMPE NADINE-ANDREE

GV
1000114



SV/GVI 100011402

**L'AN DEUX MILLE DOUZE,
LE VINGT ET UN DECEMBRE
A BAGNERES DE BIGORRE (Hautes-Pyrénées), 36 rue des Pyrénées, au
siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître VIAUD Stéphane, Notaire Associé, membre de la Société Civile
Professionnelle «Jean-Marc PRADILLE et Stéphane VIAUD, Notaires Associés»,
titulaire d'un Office Notarial à BAGNERES DE BIGORRE, 36, rue des Pyrénées,**

**A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après
identifiées.**

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite « partie normalisée » constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes afférents à la présente vente.

La seconde partie dite « partie développée » comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence pour la publicité foncière de l'acte ni pour le calcul de l'assiette des droits et taxes afférents à la présente vente.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Monsieur Sébastien Noël Marie **JARNOT**, salarié, et Madame Stéphanie Elen Jonathane **HAMILLE**, conseillère, coordinatrice en insertion, son épouse, demeurant ensemble à CAMPAN (65710), chemin d'Escarret,

Nés savoir :

Monsieur **JARNOT** à VANNES (56000) le 3 novembre 1973,

Madame **HAMILLE** à CAUDRY (59540) le 20 février 1976,

Mariés à la mairie de VANNES (56000) le 4 novembre 2000 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment le ou les biens de nature immobilière objet des présentes.

- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et vendus avec ceux-ci.

VENTE

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles énoncées aux présentes, vend à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** ci-après désigné :

DESIGNATION

A CAMPAN (HAUTES-PYRÉNÉES) 65710 Chemin d'Escarret,

Un ensemble immobilier bâti à usage de maison d'habitation et de gîtes avec une dépendance à rénover et terrain autour comprenant :

- une maison d'habitation principale comprenant au rez-de-chaussée une pièce à vivre, au premier étage une salle d'eau, deux chambres et au grenier une chambre ;

- un gîte comprenant trois chambres, une pièce principale avec cuisine, deux salles d'eau avec WC, une salle de bains;

- un deuxième gîte comprenant une chambre, une pièce principale avec cuisine, une salle d'eau avec WC;

- une grange à rénover

Figurant au cadastre savoir :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	N	96	NOGUES	00 ha 01 a 69 ca
	N	97	NOGUES	00 ha 01 a 50 ca
	N	98	NOGUES	03 ha 25 a 31 ca

Total surface : 03 ha 28 a 50 ca

ET les BIENS mobiliers pris dans leur état garnissant le **BIEN** sus-désigné, décrits et estimés par les parties elles-mêmes article par article aux présentes.

La liste estimative du mobilier figure ci-après en partie développée.

TEL ET AINSI que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité en pleine propriété du **BIEN** sus-désigné.



PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **TROIS CENT QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE EUROS (396 000,00 EUR)**.

Ce prix s'applique :

- Aux **Biens mobiliers** à concurrence de : DIX MILLE TRENTE EUROS (10 030,00 EUR),
- Au **BIEN** à concurrence de : TROIS CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE NEUF CENT SOIXANTE-DIX EUROS (385 970,00 EUR),

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

IMPUTATION

Il est précisé que sur le prix réglé aux présentes s'impute la somme de **DIX-NEUF MILLE HUIT CENTS EUROS (19 800,00 EUR)** représentant le montant du dépôt de garantie versé aux termes du compromis conclu entre les parties.

Somme dont le séquestre qui en avait été constitué se trouve déchargé.

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix ci-dessus exprimé comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes au **VENDEUR**, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le **VENDEUR** se désiste de tous droits de privilège de vendeur et action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

ORIGINE DES FONDS

L'**ACQUEREUR** déclare avoir effectué le paiement du prix au moyen de ses fonds personnels.

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au service de la publicité foncière de TARBES 2EME.

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître Anthony VICIANA, notaire à BAGNERES DE BIGORRE le 10 octobre 2007 pour une valeur de TROIS CENT DEUX MILLE EUROS (302 000,00 EUR)..

Acte publié au service de la publicité foncière de TARBES 2EME, le 26 octobre 2007 volume 2007P, numéro 5118.

En ce qui concerne la partie constituant la résidence principale :

Partie évaluée : 192985,00 EUR

L'**IMMEUBLE** entre pour partie dans le champ d'application d'exonération des plus-values conformément à l'article 150 U, II 1° du Code général des impôts, comme constituant, pour cette partie, la résidence principale du cédant lors de la cession, ainsi déclaré par le **VENDEUR**.

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 3,80 %	=	14 667,00
385 970,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	4 632,00
385 970,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	348,00
14 667,00			
TOTAL			19 647,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

SH

ST



ST

MD

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** supportera les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, il profitera de celles actives, le tout dans la mesure où elles existent et résultent de loi ou de conventions.

Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une fenêtre. Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence, telle que la prohibition de bâtir sur un fonds ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée.

Les servitudes continues sont celles dont l'usage est, ou peut être, continu sans avoir besoin du fait de l'homme : tels sont les conduites d'eau, les égouts, les vues.

Les servitudes discontinues sont celles qui ont besoin du fait de l'homme pour être exercées tel est le droit de passage.

Une servitude est dite active lorsqu'on la considère par rapport au fonds qui profite de la servitude et passive lorsqu'on l'envisage au regard du fonds qui supporte la servitude.

Les servitudes établies par la loi sont celles qui ont pour objet l'utilité publique ou communale.

ETAT DE L'IMMEUBLE

L'**ACQUEREUR** prendra l'**IMMEUBLE**, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le **VENDEUR**, dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part de ce dernier en raison des vices apparents ou cachés dont le sol, le sous-sol et les ouvrages, s'ils existent, pourraient être affectés. Il est subrogé dans tous les droits et actions du **VENDEUR** relativement à l'immeuble, ainsi qu'à l'encontre des auteurs des rapports constitutifs du dossier de diagnostics techniques.

Le **VENDEUR** sera néanmoins tenu à la garantie des vices cachés s'il a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction ou s'il s'est comporté comme tel sans en avoir les compétences professionnelles ou encore s'il est prouvé qu'il n'a pas révélé des vices cachés connus de lui.

ETAT DES MEUBLES

L'**ACQUEREUR** prendra les biens mobiliers compris aux présentes dans l'état où ils se trouvent à ce jour, sans pouvoir élever de réclamation, demander une garantie ou une diminution du prix, ni exercer de recours contre le **VENDEUR**, notamment en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou d'obsolescence.

LISTE DES MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

La liste estimative du mobilier vendu aux présentes a été établie entre les parties comme suit :

BIENS MOBILIERS	VALEUR
PATTOK:	
1 gazinière	350,00
1 réfrigérateur	300,00
1 four micro ondes	80,00
1 cafetière	40,00
1 poêle sur pied	380,00
1 élément bas cuisine	650,00
1 ensemble vaisselle	200,00
PYRENE :	
1 gazinière	400,00
1 réfrigérateur	400,00

Il a été constitué **une servitude de passage** ci-après littéralement retranscrit :

« Madame DETAILLE créée et constitue **une servitude de passage** pour tous les moyens de locomotion et en sous-sol pour toutes canalisations de viabilité, d'une largeur de quatre mètres au profit de Monsieur LANEIGNE et Madame JUMERE SEIGNOU, à savoir :

Fonds servant :

Parcelle cadastrée sur la commune de CAMPAN sous le n°434 de la section O pour une contenance cadastrale de 90 ares et 45 centiares.

Appartenant à Madame DATAILLE Danièle.

Il est fait renvoi à l'exposé ci-dessus pour l'origine de propriété du fonds servant.

Fonds dominant :

Parcelles cadastrées sous les relations suivantes :

Section N n° 96 pour une contenance cadastrale de 1 are 69 centiares

Section N n° 97 pour une contenance cadastrale de 1 are 50 centiares

Section N n° 98 pour une contenance cadastrale de 3 hectares 25 ares 91 centiares.

Appartenant à concurrence de moitié indivise à Monsieur LANEIGE et Madame JUMERE SEIGNOU.

Il est fait renvoi à l'exposé ci-dessus pour l'origine de propriété du fonds dominant.

Cette servitude de passage traverse la parcelle appartenant à Madame DETAILLE (O n°434) et permet l'accès à la propriété de Monsieur LANEIGE et Madame JUMERE SEIGNOU (parcelle 98). Son emprise se trouve être depuis le chemin communal n°7 d'Escarret vers le nord jusqu'au ruisseau, au niveau du pont le traversant, ainsi que cette assiette figure en rose sur le plan demeuré aux présentes d'une largeur de 4m.

Conditions de la servitude

Les propriétaires des fonds dominants devront entretenir continuellement en bon état de viabilité l'ensemble de l'assiette du droit de passage.

L'utilisation de cette servitude s'effectuera en bon père de famille et il sera interdit d'y stationner.

Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par les conjoints LANEIGE/JUMERE-SEIGNOU, les membres de leurs familles, leurs domestiques et employés, leurs invités et visiteurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs des fonds dominants, pour se rendre à ceux-ci, en revenir à pieds, avec ou sans animaux, avec ou sans véhicules, à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs à usage agricole et pour desservir exclusivement l'habitation existante et les dépendances dudit fonds. Le propriétaire du fonds dominant pourra s'il le souhaite empierrer ou goudronner l'assiette de la servitude à ses frais exclusifs.

Il est précisé que tout changement ou modification de cette servitude ne pourra se faire sans l'accord du propriétaire du fonds servant.

Indemnité

Cette constitution de servitude est faite sans indemnité de part et d'autre. »

Sur l'absence de contrat d'affichage :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir de contrat d'affichage, et qu'il n'en existe aucun du fait du ou des précédents propriétaires.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the right and several initials in the center and left.

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

DECLARATION SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

Le **VENDEUR** déclare que l'**IMMEUBLE** objet des présentes ne provient pas de la division d'une propriété susceptible de porter atteinte aux droits éventuels à construire de cet immeuble.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, les **BIENS** vendus n'étant pas situés dans le champ d'application territorial de ce droit de préemption ainsi qu'il résulte du document demeuré ci-annexé.

DROIT DE PREEMPTION SAFER

Le **BIEN** est situé dans la zone de préemption de la SAFER GHF sise à **TARBES**, 16 Place du Foirail.

Le notaire soussigné a, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 5 novembre 2012, informé ladite société des prix et conditions de la présente vente.

Par lettre du 7 décembre 2012 demeurée ci-annexée après mention, ladite "SAFER" a déclaré qu'elle renonçait à exercer son droit de préemption.

Conformément à l'article R 143-10 du Code rural et de la pêche maritime, le notaire soussigné rappelle aux parties les dispositions des articles L 143-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime et R 143-1 et suivants du même Code, et indique qu'elles ont été observées.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

CONDITIONS PARTICULIERES A LA VENTE D'UN IMMEUBLE OU D'UNE PARTIE D'IMMEUBLE ACHEVEE DEPUIS MOINS DE DIX ANS

Le **BIEN** objet des présentes a fait l'objet :

- d'un permis de construire délivré le 21 avril 2006 sous le n° PC 6512305J0035 au précédent propriétaire, savoir Mr et Mme Andrew GIBSON.

Compte tenu d'un changement effectué suite à la délivrance de ce permis de construire et constituant en un remplacement d'une fenêtre par une porte sur la face sud et du remplacement d'une porte par une fenêtre sur la face nord, une demande de permis modificatif a été déposée par ce dernier en date du 7 juin 2007 et obtenu le 17 octobre 2007.

- ce permis de construire et son modificatif ont fait l'objet d'un transfert au nom du **VENDEUR** le 24 octobre 2007.

- ce même permis a fait l'objet d'un nouveau modificatif à la requête du **VENDEUR**, délivré par la Mairie de CAMPAN le 4 septembre 2011 sous le n° PC 06512307 J0038-01, s'agissant de l'emplacement des cheminées, la présence d'un chien assis supplémentaire et de deux VELUX.

Les copies desdits permis sont demeurées jointes et annexées aux présentes après mention.

Ce permis de construire a fait l'objet des mesures de publicité prévues par l'article R. 421-39 du Code de l'urbanisme, savoir par affichage en mairie et sur le terrain ; aucun recours administratif gracieux ou contentieux ou déféré préfectoral à l'encontre de cet arrêté n'a été notifié au pétitionnaire dans les formes et délai prévus

doivent aussi être protégées par deux régimes d'assurances : assurance de responsabilité et assurance de dommages pour les travaux relevant de la responsabilité décennale.

L'**ACQUEREUR** a été informé du but de ces deux assurances :

- L'assurance de responsabilité décennale doit être souscrite dès l'ouverture du chantier par tous les participants à l'acte de construire, celle-ci étant destinée à couvrir les désordres qui entrent dans le champ d'application de leur responsabilité décennale respective prévue par les textes sus visés. Cette assurance ne paie que dans la mesure où la responsabilité de celui qu'elle garantit se trouve retenue ;
- L'assurance dommages-ouvrages : cette assurance doit fournir les fonds nécessaires pour réparer les dommages qui, par leur nature, entrent dans les prévisions des articles 1792 et suivants du Code civil ; cette garantie doit jouer en dehors de toute recherche de responsabilité. Cette assurance doit être souscrite par toute personne qui fait réaliser des travaux de bâtiment, qu'elle agisse en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire. Elle permet d'éviter au propriétaire de l'immeuble de mettre en jeu les responsabilités incombant aux divers intervenants à la construction, avec les risques d'un contentieux long et onéreux.

Le **VENDEUR** déclare qu'aucune police d'assurance dommages ouvrage ni d'assurance de responsabilité décennale "constructeurs non réalisateur" n'a été souscrite pour la réalisation de ces rénovations.

VENDEUR et **ACQUEREUR** reconnaissent avoir reçu du Notaire soussigné toutes explications utiles concernant les conséquences pouvant résulter des garanties et responsabilité du vendeur attachées à ces constructions, et de l'absence de souscription de telles polices d'assurances.

Ces conséquences sont relatées ci-après.

1 – Conséquences pénales : commet une infraction celui qui ne satisfait pas aux exigences des articles du Code des assurances sus-visés. Cette infraction se prescrit par trois ans. Les sanctions prévues par l'article L.111-34 du Code de la construction et de l'habitation pour défaut d'assurance ne s'appliquent pas si le propriétaire personne physique ayant fait construire pour lui-même, son conjoint, ses ascendants et descendants ou ceux du conjoint.

2 – Conséquences civiles : le défaut d'assurance est une faute civile. Le maître d'ouvrage est en droit de se prévaloir sur une durée de dix ans de l'absence d'assurance obligatoire devant les juridictions civiles afin de demander, en cas de dommages graves tels que définis ci-dessus survenant dans la période décennale, des dommages et intérêts contre le constructeur défaillant sur le fondement de la perte d'une chance d'être indemnisé en cas de sinistre. En l'absence d'assurance de "constructeur non réalisateur", le **VENDEUR** ne peut couvrir sa responsabilité décennale vis-à-vis de l'**ACQUEREUR**, il s'expose alors à être mis personnellement en cause en cas de dommages survenant à l'intérieur de la période décennale, l'**ACQUEREUR** étant alors dans l'obligation d'exercer lui-même un recours auprès de la ou des entreprises en cause et en attendre l'aboutissement pour obtenir une éventuelle réparation des dommages.

Toute entreprise dont l'objet est la réalisation de tels travaux a pour obligation légale de souscrire une assurance décennale. Le non-respect de cette obligation est sanctionné pénalement.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostic technique tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques

indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics.

REGLEMENTATION SUR LE SATURNISME

Le **BIEN** objet des présentes ayant été construit avant le 1^{er} Janvier 1949, ainsi déclaré par le **VENDEUR**, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par AGENDA BIGORRE sus nommé le 10 octobre 2012 est demeuré annexé.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm², et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm², si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classer les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Concentration de plomb	État de conservation	Catégorie	Avertissement réglementaire
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.

Les conclusions de ce constat sont les suivantes : **Absence de risque d'exposition au plomb.**

L'**ACQUEREUR** déclare :

- avoir pris connaissance du constat sus-énoncé ;
- être informé de la réglementation en vigueur,
- et faire son affaire personnelle de la situation révélée par le constat.



Ce diagnostic révèle que l'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent.

Les anomalies constatées concernent :

. la prise de terre et l'installation de mise à la terre. .

L'ACQUEREUR reconnaît en avoir pris connaissance et déclare faire son affaire personnelle de son contenu. Il lui est rappelé qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

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

EXISTENCE D'UN PLAN SUR LES RISQUES NATURELS

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'information lors de la mutation de biens immobiliers sur les risques majeurs naturels prévisibles sont applicables, a été publié pour le département du ressort des biens immobiliers objet des présentes le 20 avril 2011 sous le numéro 2011-110-01.

Il résulte des informations sur les risques majeurs naturels prévisibles pour ce qui concerne les présentes que **l'IMMEUBLE vendu est concerné par les risques inondation, mouvement de terrain, avalanche..**

ETAT DES RISQUES

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

A cet état sont également joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Il n'existe pas à ce jour de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes.

ZONE DE SISMICITE

Il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité 4 (moyenne) et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 5 novembre 2012 et certifié à la date du 2 novembre 2012 révèle une inscription d'hypothèque judiciaire prise au profit de la BANQUE POPULAIRE OCCITANE le 17 février 2012 volume 2012V n°195 en garantie du montant principal de 12.000 euros avec effet jusqu'au 17 février 2015..

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

Par courrier en date du 6 décembre 2012 dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention, le créancier a donné son accord de mainlevée contre paiement de la somme de 12673,70 EUR., décompte arrêté au 29 novembre 2012.

Le **VENDEUR** déclare avoir engagé une procédure judiciaire en contestation de cette créance, laquelle est en cours d'instruction à ce jour.

Dans l'attente de l'issue de cette procédure judiciaire, les parties conviennent de séquestrer la somme de 12673,70 EUR ainsi que dit ci-après.

NANTISSEMENT – CONVENTION DE SEQUESTRE

De convention expresse, la somme de **DOUZE MILLE SIX CENT SOIXANTE TREIZE EUROS et SOIXANTE DIX CENTIMES (12673,70 EUR)** provenant du prix de la présente vente est affectée en nantissement au profit de l'**ACQUEREUR**, à la garantie de l'apurement de la situation hypothécaire.

Cette somme est remise à Madame Marlène DUPRAT, comptable de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, domicilié pour les présentes audit Office Notarial, tiers convenu intervenant aux présentes, qui en est constitué séquestre et qui accepte.

Le tiers convenu a pour mission de remettre les fonds aux créanciers inscrits ou aux titulaires des droits publiés, étant investi, dès à présent, par le **VENDEUR** d'un mandat irrévocable d'effectuer ces paiements.

Cette remise aura lieu hors la présence et sans concours du **VENDEUR** ou de l'**ACQUEREUR** contre la signature des mainlevées ou de l'engagement de donner mainlevée ou des actes qui auront pour effet de libérer **L'IMMEUBLE**. S'il subsiste un surplus de la somme, le tiers convenu le remettra au **VENDEUR** hors la présence et sans le concours de l'**ACQUEREUR**.

Les fonds ainsi séquestrés sont alors de plein droit nantis au profit du **VENDEUR** à la garantie de l'exécution desdites formalités.

Le tiers convenu accepte expressément la mission qui lui a été ci-dessus confiée.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement sus visé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le BIEN venu dépend de la communauté de biens existant entre les époux JARNOT-HAMILLE pour en avoir fait l'acquisition au cours et pour le compte de la communauté de:

Monsieur Andrew Douglas GIBSON, ingénieur et de son épouse Madame Juliet Elisabeth CASH, professeur, demeurant à CAMPAN (65710) Quartier Nogues, Chemin d'Escarret, Sainte Marie, né l'époux à CROYDON (Angleterre) le 23 mars 1968 et l'épouse à CAMBRIDGE (Angleterre) le 23 septembre 1976

Suivant acte reçu par Maître VICIANA, notaire à BAGNERES DE BIGORRE, le 10 octobre 2007.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de TROIS CENT DEUX MILLE EUROS (302.000 euros) payé et quittancé audit acte.

établie par Me PRADILLE, le 31 mai 2005 et une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de TARBES, le 02 juin 2005 volume 2005P numéro 2661.

III - Partage du 28 janvier 1999

Aux termes d'un acte reçu par Me Jean Marc PRADILLE, notaire à BAGNERES DE BIGORRE, le 28 janvier 1999, il a été établi un acte de partage entre:

- Monsieur Victorien LANEIGE, vendeur aux présentes,
- Madame Aline JUMERE SEIGNOU, venderesse aux présentes,

Des biens dépendant de la succession de leur frère Monsieur Didier LANEIGE

Il a été mis à la charge de Monsieur Victorien LANEIGE une soulte d'un montant de 37.500,00FRF revenant à Madame Aime JUMERE SEIGNOU payé directement et en dehors la comptabilité du notaire,

Une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de TARBES, le 02 juin 2005 volume 2005 P numéro 2662.

DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE

REGLEMENT DE L'IMPOT FONCIER

L'impôt foncier de l'année en cours sera supporté dans sa totalité par le **VENDEUR**.

NOTION DE LOGEMENT DECENT

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

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

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

AVANTAGES FISCAUX LIES A LA LOCATION

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir souscrit à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par l'Agence BCI IMMO titulaire d'un mandat donné par **L'ACQUEREUR** sous le numéro 103517 en date du 16 octobre 2012 expirant le 16 janvier 2013.

L'ACQUEREUR reconnaît que l'annonce immobilière comportait l'indication de la performance énergétique, et qu'il a pu ainsi en prendre connaissance lors de sa consultation.

En conséquence, **L'ACQUEREUR** qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de **QUATORZE MILLE EUROS (14 000,00 EUR)**, taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération est réglée par la comptabilité de l'Office Notarial ce jour.

fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment auprès du service de la publicité foncière compétent et à des fins comptables et fiscales. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de Maîtres Jean-Marc PRADILLE et Stéphane VIAUD, Notaires associés à BAGNERES DE BIGORRE (Hautes-Pyrénées), 36, rue des Pyrénées Téléphone : 05.62.91.34.34 Télécopie : 05.62.91.01.14 Courriel : scp.pradille-viaud@notaires.fr.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée au vu d'un extrait d'acte de naissance.

TRADUCTION DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE EN ANGLAIS

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé dès la signature de l'avant-contrat de vente de la possibilité qu'il avait, s'il le souhaitait, de se faire assister lors de la régularisation des présentes par acte authentique, d'un traducteur agréé pré la Cour d'appel de PAU.

Les frais de cet expert étant à la charge de L'**ACQUEREUR**.

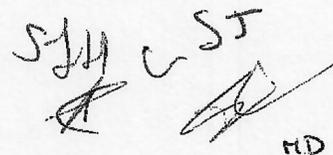
Connaissance prise de cette possibilité, l'**ACQUEREUR** a déclaré s'en remettre à la simple traduction verbal de Monsieur Marcus BROWN, négociateur immobilier de l'agence BCI IMMOBILIER.

DONT ACTE sur vingt-six pages

Comprenant

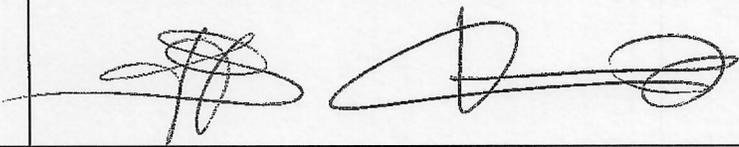
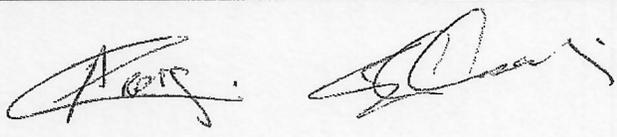
- renvoi approuvé : ◯
- blanc barré : ◯
- ligne entière rayée : ◯
- nombre rayé : ◯
- mot rayé : ◯

Paraphes

SJM C ST

 HD

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

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

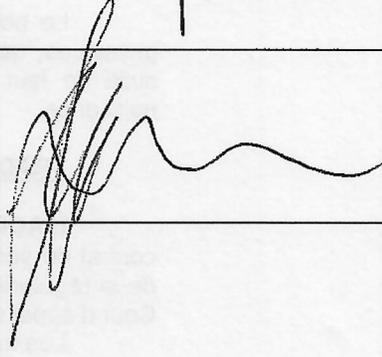
VENDEUR	
ACQUEREUR	

POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par le notaire soussigné, délivrée sur 27 pages, sans renvoi ni mot nul.



SEQUESTRE	
------------------	--

NOTAIRE	
----------------	---

NEGOCIATEUR	
--------------------	--

CONTINUED ON NEXT PAGE

2011

2011

		VENDUEUR
---	---	-----------------

		ACHETEUR
---	---	-----------------

CONVENTIONS ANTERIEURES

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

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

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété entre les parties, chacune pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont elle pourrait avoir besoin, et sera subrogée dans tous les droits de l'autre partie à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse du **BIEN** vendu constituant désormais son domicile aux termes de la loi.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'adresse suivante : 17 rue Victor Hugo 65200 BAGNERES DE BIGORRE constituant désormais son domicile aux termes de la loi.

POUVOIRS

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu ; 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.

CONCILIATION – MEDIATION CONVENTIONNELLE

En cas de litige entre les parties, l'une d'elles pourra préalablement à toute instance judiciaire soumettre leur différend à un conciliateur désigné et missionné par le Président de la Chambre des Notaires dont dépend le rédacteur de l'acte.

Le Président de la Chambre des Notaires sera saisi sans forme ni frais.

Cette clause ne s'appliquera pas aux litiges ayant pour cause la défaillance du débiteur ou l'exigibilité d'une créance.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Toutes les annexes sus-relatées sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée par le notaire. Elles font partie intégrante de la minute. Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette

Une copie authentique dudit acte a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de TARBES, le 26 octobre 2007, volume 2007P n°5118.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Ledit BIEN appartenait à Monsieur et Madame GIBSON pour l'avoir acquis à concurrence de moitié indivise chacun de:

1°) Monsieur Victorien Léon Adolphe LANEIGE, retraité, époux de Madame Héloïse Baptistine FOURCADE BALEN, demeurant à CAMPAN (Hautes-Pyrénées), Sainte Marie.

Né à CAMPAN(Hautes-Pyrénées), le 22 décembre 1932.

De nationalité française

Marié sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts sans contrat préalable à leur union célébrée à la mairie de CAMPAN (Hautes-Pyrénées), le 28 décembre 1957, sans changement de régime matrimonial depuis.

2°) Madame Alme Madeleine LANEIGE, sans profession, épouse de Monsieur Gilbert Jean Baptiste JUMERE SEIGNOU, demeurant à CAMPAN (Hautes Pyrénées), Galade,

Née à CAMPAN (Hautes-Pyrénées), le 19 juin 1941.

De nationalité française.

Mariée sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me BARTHE notaire à BAGNERES DE BIGORRE le 11 avril 1964 préalable à leur union célébrée à la mairie de CAIVIPAN (65710), le 02 mai 1964 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

Aux termes d'un acte reçu Maître Anne TAUZJEDE-COMTE, Notaire à BAGNERES DE BIGORRE (Hautes-Pyrénées), le 20 Août 2005.

Moyennant le prix de CENT QUARANTE CINQ MILLE EUROS (145.000,00€) payé comptant et quittancé audit acte.

Une expédition dudit acte a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de TARBES le 09 Septembre 2005, volume 2005P numéro 4390.

Antérieurement,

Les BIENS présentement vendus appartenait à Monsieur Victorien LANEIGE et Madame JUMERE SEIGNOU, pour moitié indivise chacun, par suite des faits et actes suivants:

I - Originellement, les immeubles appartenait à Monsieur Didier LANEIGE, pour les avoir acquis de Madame DESPIAU COURET Léonie Marie Elodie, veuve de Monsieur SASTOURNE JOURDANE, demeurant à CAMPAN, suivant acte reçu par Maître André PRADILLE, notaire à BAGNERES DE BIGORRE, le 28 juin 1963.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de TARBES, le 16 juillet 1963 volume 3399 numéro 29.

II — Décès de Monsieur Didier LANEIGE

Monsieur Didier François Louis LANEIGE, en son vivant retraité, demeurant à CAMPAN,

Né à CAMPAN, le 20 décembre 1934

Décédé le 05 juillet 1998 à TARBES, sans héritier réservataire et

Le DEFUNT n'a laissé aucun enfant légitime, naturel ou adoptif ou ayant fait l'objet d'une adoption plénière, ni descendants d'eux, ni aucun ascendant, et par conséquent, aucun héritier ayant droit à une réserve légale dans sa succession.

Laissant pour seul héritier

Monsieur Victorien LANEIGE, son frère, vendeur aux présentes,

Madame Aline JUI'IERE SEIGNOU, sa soeur, venderesse aux présentes,

Un acte de notoriété a été dressé par Me PRADILLE, notaire à BAGNERES DE BIGORRE, le 28 janvier 1999.

Une attestation immobilière constatant cette dévolution successorale a été

construction et de l'habitation, par AGENDA BIGORRE sus nommé le 7 juin 2007, et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.

La valeur isolante du bien immobilier.

La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Les conclusions du diagnostic sont les suivantes : **Consommation énergétique : 214 kwh EP/m².an classe D - Emission de gaz à effet de serre : 11 kgéq CO₂/m².an Classe C..**

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

ASSAINISSEMENT

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** vendu n'est pas desservi par l'assainissement communal, et qu'il utilise un assainissement individuel de type fosses toutes eaux de 3000 et 4000 L avec épandage souterrain installé par le précédent propriétaire à une date inconnue de lui.

Il est précisé que lorsque l'immeuble est situé dans une zone où il n'existe pas de réseau d'assainissement collectif, il doit être doté d'une installation d'assainissement non collectif dont le propriétaire fait régulièrement assurer l'entretien et la vidange par une personne agréée par le représentant de l'Etat dans le département afin d'en garantir le bon fonctionnement.

Le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

Cette installation d'assainissement a fait l'objet d'un contrôle par le service public de l'assainissement non collectif en date du 24 octobre 2012 dont le rapport est demeuré ci-annexé après mention.

Ce contrôle a établi la **NON CONFORMITE** de l'installation.

L'**ACQUEREUR** déclare prendre acte des conclusions de ce contrôle et faire son affaire personnelle de sa mise aux normes sans recours contre le **VENDEUR**.

L'article L 1331-8 du Code de la santé publique est porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** : « *Tant que le propriétaire ne s'est pas conformé aux obligations prévues aux articles L. 1331-1 à L. 1331-7-1, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payée au service public d'assainissement si son immeuble avait été raccordé au réseau ou équipé d'une installation d'assainissement autonome réglementaire, et qui peut être majorée dans une proportion fixée par le conseil municipal dans la limite de 100 %.* ».

DISPOSITIF DE RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE

Le **VENDEUR** déclare n'avoir pas équipé d'un système de récupération et de distribution d'eaux de pluie le **BIEN** vendu.

SITUATION HYPOTHECAIRE - ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and several initials (CT, MD, B) on the right.

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} Juillet 1997.

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1^{er} Juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le rédacteur des présentes rappelle aux parties que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

Un état établi par AGENDA BIGORRE sis à BAGNERES DE BIGORRE, 41, rue du Général de Gaulle, le 7 juin 2007, accompagné de l'attestation de compétence, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante.

TERMITES

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Cet arrêté préfectoral est en date du 26 mars 2009.

En conséquence, un rapport sur l'état relatif à la recherche de termites a été délivré par AGENDA BIGORRE sus nommé en date du 16 octobre 2012 et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Ses conclusions dont l'**ACQUEREUR** déclare avoir eu connaissance et faire son affaire personnelle sont les suivantes : **Absence d'indice de présence de termites.**

En matière de contrôle de l'état parasitaire, il est précisé que le professionnel doit avoir souscrit une assurance professionnelle et être indépendant d'une entreprise de traitement du bois.

ABSENCE D'INSTALLATION DE GAZ

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de cette installation, diagnostic à annexer à l'avant-contrat et à l'acte de vente et devant avoir été établi moins de trois ans avant la date de l'acte.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

CONTROLE DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Un état informatif de l'installation intérieure privative d'électricité, lors de la vente de biens immobiliers à usage en tout ou partie d'habitation, doit, lorsque cette installation a plus de quinze ans, être annexé à l'avant-contrat ou à défaut à l'acte de vente.

Cet état doit avoir été établi depuis moins de trois ans.

Les locaux disposant d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans, le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci par AGENDA BIGORRE sus nommé, répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 20 juillet 2011, et qui est demeuré ci-joint et annexé après mention.

5100 A 53 MD

immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er Janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Immeuble (permis de construire antérieur au 1er Juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, faux-plafonds, canalisations	Illimitée
Termites	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Gaz	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante ;
- que la liste portée ci-dessus l'est dans l'ordre de l'article L 271-4 sus-visé, mais que les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics seront dans un ordre différent afin de distinguer la fiche technique de l'immeuble en tant que telle et ce qui concerne la protection de l'environnement tels que l'état des risques et le diagnostic de performance énergétique qui renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en terme d'émission de gaz à effet de serre

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par le cabinet d'expertises AGENDA BIGORRE dont le siège est à BAGNERES DE BIGORRE (65200), 41 avenue du Général de Gaulle, diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est demeurée annexée aux présentes

par les articles L. 600-3 et R. 600-2 du Code de l'urbanisme.

- le certificat attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux réalisés en vertu des permis sus visés a été délivré par la Mairie de CAMPAN, le 30 octobre 2011 et est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

ASSURANCES DE RESPONSABILITES ET DE DOMMAGES

ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE

Le BIEN objet des présentes ayant fait l'objet de travaux de rénovation depuis moins de dix ans, le régime de la responsabilité et d'assurance auquel il se trouve soumis est celui institué par les articles L 241-1 et suivants du Code des assurances s'appliquant à toutes les constructions, et notamment celui de l'article L 243-2 dudit Code.

Les travaux de rénovation tels qu'indiqués par le **VENDEUR** ont concerné les points suivants :

Travaux effectués par le précédent propriétaire:

- * Couverture des gîtes avec de nouvelles poutres et fermes, isolations, ventilations et ardoises,
- * Sol en béton renforcé et carrelage/plancher,
- * Premier étage - plancher
- * Murs intérieurs et plafonds – placo-plâtre,
- * Murs intérieurs - bloc en béton renforcé,
- * Murs extérieurs (aplanir) - pierres/blocs - ceinture renforcée
- * Ouvertures pour fenêtres et portes - menuiseries
- * Distribution électrique,
- * Distribution plomberie - sanitaires,
- * Menuiseries : cuisines, escaliers,
- * Installation cheminée du boisseau - tuyau en inox flexible - rigide et poêle - insert.

Travaux effectués par le VENDEUR:

Travaux de restauration de la toiture (partie habitation) en ardoises effectués, par l'entreprise ZENITH, dont le siège est à TOURNAY (65190).

Une copie de la facture et d'une attestation d'assurance décennale de ladite société demeurent ci-jointes et annexées aux présentes.

Le **VENDEUR** déclare que cette société a été depuis mise en liquidation.

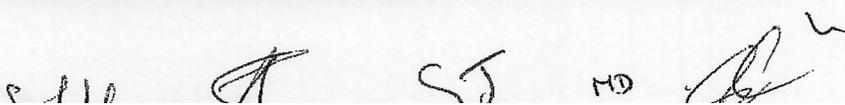
Point de départ : le point de départ des délais de garantie et de responsabilité est, d'après la loi, la réception de l'immeuble par le maître de l'ouvrage.

Garanties et responsabilités : l'**ACQUEREUR** bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil. Cette responsabilité, d'une durée de dix ans, s'étend à tous les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage, ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a cependant pas lieu si le dommage a été occasionné par une cause étrangère indépendante de l'état du terrain ou de la réalisation de la construction.

Débiteurs : les débiteurs des diverses garanties dont l'**ACQUEREUR** peut bénéficier à la suite de l'achat sont :

- a / le vendeur-constructeur pour la totalité de la construction,
- b / les entrepreneurs ayant réalisé les travaux pour le compte du constructeur.

Assurances : les articles L 241-2 et L 242-1 du Code des assurances ont prévu que les constructions soumises au régime de la responsabilité qu'elle organise

110 

Sur la situation locative :

- Qu'il n'y a actuellement aucune location sus réserve de ce qui est dit ci-dessus.
- Que la vente n'a pas été précédée de la délivrance à un locataire, et ce en vue de la vente, d'un congé non relaté aux présentes pouvant ouvrir un quelconque droit de préemption.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**Enonciation des documents obtenus****. Note de renseignements d'urbanisme**

Une demande de certificat d'urbanisme informatif a été adressée aux services compétents de la Commune par lettre recommandée avec demande d'avis de réception le 5 novembre 2012 dont copie ainsi que l'accusé de réception sont demeurés annexés après mention.

Cette demande est restée sans réponse.

En conséquence, et afin d'informer l'**ACQUEREUR**, une note de renseignements d'urbanisme en date du 21 novembre 2012 a été délivrée par la commune, cette note est demeurée annexée après mention.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur cette note.

Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations mais également sur la nature juridique de ladite note et les conséquences du silence de la Commune concernant la demande de certificat d'urbanisme informatif.

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

. Certificat d'urbanisme pré opérationnel

Un certificat d'urbanisme demandé au titre de l'article L 410-1 du Code de l'urbanisme a été délivré le 4 décembre 2012 par la Mairie de CAMPAN sous le numéro CUB 06512312 J0016.

Ce certificat d'urbanisme concerne la demande d'autorisation de rénovation de la grange existante et la transformation en résidence principale.

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

- Les dispositions d'urbanisme applicables au terrain,
- Les limitations administratives au droit de propriété affectant le terrain,
- Les équipements publics existants et prévus.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain
- La mention que le terrain peut être utilisé pour l'opération mentionnée dans la demande, ou si le terrain ne peut pas être utilisé pour l'opération envisagée, les raisons qui justifient cette impossibilité.
- La mention précisant que le terrain est situé à l'intérieur d'une zone de préemption définie par le code de l'urbanisme.

Il est précisé que la durée de validité de ce certificat est de dix-huit mois. Par suite, les dispositions, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat, à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique, ont vocation à s'appliquer à tout permis obtenu ou déclaration préalable faite à l'intérieur de cette durée de dix-huit mois.

e-d... A 45 HD h

1 four micro-ondes	80,00
1 lave-vaisselle	320,00
1 lave-linge	280,00
1 cafetière	50,00
1 élément bas cuisine	600,00
1 ensemble vaisselle	400,00
MAISON :	
1 gazinière	500,00
1 réfrigérateur	480,00
1 élément bas cuisine	750,00
1 élément haut cuisine	420,00
EXTERIEUR :	
11 stères de bois	750,00
1 gloriette	1 800,00
1 ensemble balançoire	300,00
1 serre	500,00
TOTAL	10 030,00

Contrat de fournitures de fluides, de maintenance, d'entretien et d'exploitation

L'**ACQUEREUR** fera son affaire de la continuation à ses frais de tous contrats relatifs à la fourniture de fluides, de maintenance, à l'entretien et à l'exploitation. Il sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé.

Assurance

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle, à compter du jour du transfert de propriété, de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance garantissant actuellement le **BIEN** souscrites directement par le **VENDEUR**, et ce conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances.

DECLARATIONS DU VENDEUR SUR LES CONDITIONS GENERALES

A la suite des conditions générales de la vente, le **VENDEUR** déclare :

Sur l'état :

- Qu'il n'y a eu aucune modification dans l'apparence de l'immeuble, ni empiètement sur le fonds voisin ni modification irrégulière de la destination.

Sur l'absence de restriction à son droit de disposer :

- Qu'il n'existe à ce jour aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.

- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à cette vente.

Sur les servitudes :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas à l'exception de celle rapportée ci-après d'autres servitudes que celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme.

Suivant acte reçu par Maître Anthony VICIANA, Notaire à BAGNERES DE BIGORRE, le 05 août 2005 et publié au 2ème bureau des Hypothèques de TARBES, le 02 septembre 2005, volume 2005 P n°4256,

0-110 A 05 MD A

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

PURGE DE LA FACULTE DE RETRACTATION

Les parties ont conclu un avant-contrat sous signatures privées en date à BAGNERES DE BIGORRE du 27 octobre 2012.

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le BIEN dont il s'agit étant destiné à l'habitation et l'ACQUEREUR étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficiait de la faculté de se rétracter.

La remise en mains propres de cet avant-contrat a été effectuée à l'ACQUEREUR le 27 octobre 2012 par Maître Stéphane VIAUD, notaire soussigné.

Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'ACQUEREUR pendant le délai de sept jours qui lui était imparti à compter du lendemain de cette remise.

ENVOI DU PROJET D'ACTE

Un projet du présent acte a été adressé le 20 décembre 2012 aux parties qui le reconnaissent et déclarent en avoir pris parfaite connaissance dès avant ce jour.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

Les conditions générales de la vente sont les suivantes :

GARANTIE EN CAS D'EVICION

L'ACQUEREUR bénéficie sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction en tout ou partie organisée par l'article 1626 du Code civil qui dispose que « *Quoique lors de la vente il n'ait été fait aucune stipulation sur la garantie, le vendeur est obligé de droit à garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu, ou des charges prétendues sur cet objet, et non déclarées lors de la vente.* »

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le VENDEUR s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits de son chef ou de celui des précédents propriétaires, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, à rapporter à ses frais les mainlevées et certificats de radiation dans les meilleurs délais, et à en justifier auprès de l'ACQUEREUR.

CONTENANCE DU TERRAIN D'ASSIETTE ET DES CONSTRUCTIONS

Le VENDEUR ne confère ni de garantie de contenance du terrain d'assiette telle qu'elle est indiquée ci-dessus par référence aux documents cadastraux, ni de garantie de contenance des constructions, la différence en plus ou en moins, excédant-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "SS" and "HD".

En ce qui concerne la partie ne constituant pas la résidence principale :
Partie évaluée : 192985,00 EUR.

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

La plus-value, si elle existe, doit être déclarée et acquittée auprès de la conservation des hypothèques compétente lors du dépôt de la réquisition pour publier le présent acte.

Le **VENDEUR** déclare n'avoir pas d'impôt sur la plus-value à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values .

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

DECLARATIONS SUR LE DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des impôts de **TARBES - 65000 1 Boulevard du Maréchal Juin -** et s'engager à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

INFORMATION

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

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** déclarent ne pas être assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

Le **VENDEUR** déclare en tant que de besoin que le **BIEN** est achevé depuis plus de cinq ans.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

L'assiette des droits est constituée par :

- Le prix de la présente vente soit **TROIS CENT QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE EUROS (396 000,00 EUR)**,

- Minoré de l'évaluation des meubles s'élevant à **DIX MILLE TRENTE EUROS (10 030,00 EUR)**.

0 0 1 0 D ST HD C

Ce **BIEN** appartient au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

EFFET RELATIF

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître Anthony VICIANA, Notaire à BAGNERES DE BIGORRE le 10 octobre 2007 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES 2EME, le 26 octobre 2007 volume 2007P, numéro 5118.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous diverses charges et conditions.

Les charges et conditions qui ne peuvent donner lieu en toute hypothèse ni à publicité foncière ni à taxation seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

Afin de permettre le contrôle de l'assiette des droits, il est indiqué ce qui suit :

Frais

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

Impôts et contributions

L'**ACQUEREUR** acquittera à compter de ce jour les impôts et contributions, étant précisé que la taxe d'habitation, si elle est exigible compte tenu de la nature du bien, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de Janvier.

Le montant porté à l'avis d'imposition de la taxe foncière pour l'année en cours, en ce compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sera réparti entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire.

PROPRIETE JOUISSANCE

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

Il en aura la jouissance :

- En ce qui concerne la partie libre de toute location ou occupation (soit l'actuelle maison d'habitation du **VENDEUR**), à compter du même jour par la prise de possession réelle.

- En ce qui concerne la partie louée (soit les gîtes) également à compter de ce jour par la perception des loyers, ledit **BIEN** étant loué à des charges et conditions que l'**ACQUEREUR** déclare parfaitement connaître pour lesquelles il se reconnaît purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** à cet égard.

L'**ACQUEREUR** déclare faire son affaire personnelle des réservations faites auprès du **VENDEUR** concernant le **BIEN** vendu pour la période postérieure à ce jour.

A ce titre, il s'oblige à respecter les tarifs convenus entre le **VENDEUR** et ses locataires, sans contestation possible.

A titre de condition essentielle et déterminante des présentes, il est expressément convenu entre les parties que les arrhes - soit 25% du montant des locations - qui ont été versés au **VENDEUR** lui restent acquis définitivement.

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** ont établi ce jour préalablement à la signature des présentes, un compte de prorata des loyers entièrement payés avant l'entrée en jouissance des locataires ce que reconnaît l'**ACQUEREUR**.

S&L

ST

MD

W

Monsieur est de nationalité Française.
 Madame est de nationalité Française.
 Résidents au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

Monsieur Eric Gordon **CRAIG**, directeur de société, et Madame Angela Anne **SCOTT**, psychologue, son épouse, demeurant ensemble à WANTAGE OX12 8NY (ROYAUME-UNI), Lands en cottage Famborough,

Nés savoir :

Monsieur **CRAIG** à CLEETHORPES (ROYAUME-UNI) le 15 août 1960,

Madame **SCOTT** à JOHANNESBURG (AFRIQUE DU SUD) le 18 juillet 1963,

Mariés sous le régime de la séparation de biens aux termes d'un contrat de mariage en date du 20 juin 1984 préalable à leur union célébrée à JOHANNESBURG (AFRIQUE DU SUD), le 23 juin 1984

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

Monsieur est de nationalité Britannique.

Madame est de nationalité Britannique.

Non résidents au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur **CRAIG** acquiert la pleine propriété indivise à concurrence de MOITIE.

Madame **CRAIG** acquiert la pleine propriété indivise à concurrence de MOITIE.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- Que leur état-civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.

- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.

- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social.

- Qu'elles ne sont concernées :

Par aucune des mesures légales des majeurs protégés sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.

Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif tel qu'indiqué en fin des présentes au paragraphe "TITRES – CORRESPONDANCE – RENVOI DES PIECES".

Toutefois, pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant, domicile est élu en l'Office Notarial.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur et Madame Sébastien **JARNOT** sont présents à l'acte.

- Monsieur et Madame Eric **CRAIG** sont présents à l'acte.

(Handwritten signatures and initials)