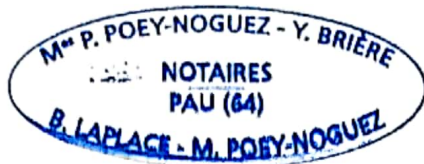


Ires bonne réception.  
Bien cordialement.



INFORME  
IL



N° 1428 Cpte: GACSARD  
N°205189 / RD

23 Décembre 2008

VENTE  
De Mr JEAN et Mme ROUGER  
Au profit de Mr et Mme GASCARD

N° DOSSIER 080649  
CLERC RD  
Vte JEAN/Cts GASCARD

VENTE

DOCUMENT HYPOTHECAIRE NORMALISE

PARTIE NORMALISEE

L'AN DEUX MIL HUIT  
LE VINGT TROIS DECEMBRE

En l'office ci-après désigné.

Maître Yannik BRIERE, Notaire soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "Pierre POEY-NOGUEZ, Paul DUMAS , Yannik BRIERE et Benjamin LAPLACE" Notaires Associés" titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à PAU (Pyrénées-Atlantiques), 2, Rue Mourot,

A reçu le présent acte authentique entre les parties ci-après identifiées.

Avec la participation de Maître ESTRADE, Notaire à ARTHEZ DE BEARN.

IDENTIFICATION DES PARTIES

Les personnes requérantes parties au présent acte sont :

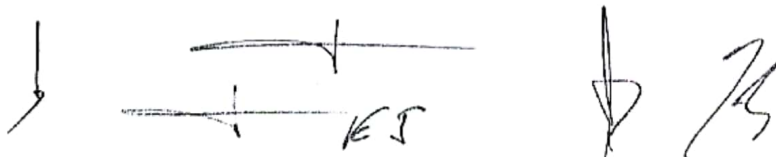
VENDEUR

1°)

Monsieur Eric JEAN, technicien de maintenance, demeurant à CARDESSE (64360) FRANCE, route de Monein Moulin de Haut.

Né à TALENCE (Gironde), le 11 Juillet 1963.

Divorcé en premières noces de Madame Catherine ROUGER, suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de PAU en date du 30 janvier 2007, devenu définitif, non remarié depuis.

The image shows three handwritten signatures in black ink. The first signature on the left is a simple vertical line with a hook at the bottom. The middle signature is more complex, featuring a horizontal line with a vertical stroke through it and the letters 'ES' written below. The signature on the right is a stylized, cursive mark that appears to be 'J' followed by a flourish.

Déclarant ne pas avoir conclu de pacte civil de solidarité.  
De nationalité française et résident en France.

2°)

Madame **Catherine ROUGER**, infirmière, demeurant à MOURENX (64150)  
FRANCE, Tour d'Aquitaine .

Née à PAU (Pyrénées-Atlantiques), le 23 Novembre 1964.

Divorcée en premières noces de Monsieur Eric JEAN, suivant jugement rendu  
par le Tribunal de Grande Instance de PAU en date du 30 janvier 2007, devenu  
définitif, non remariée depuis.

Déclarant ne pas avoir conclu de pacte civil de solidarité.  
De nationalité française et résident en France.

Ci-après dénommés "**LE VENDEUR**" agissant solidairement entre eux.

### ACQUEREUR

Monsieur **Michel Nicolas GASCARD**, retraité, et Madame **Alice STORDIAU**,  
sans profession, son épouse, demeurant ensemble à WAVRE (1300) BELGIQUE, 4  
rue Barrière Moye .

Nés savoir :

Monsieur GASCARD à ANDERLECHT (BELGIQUE), le 03 Avril 1948.

Madame STORDIAU à STANLEYVILLE (REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU  
CONGO), le 26 Avril 1947.

Mariés tous deux en premières noces, à la mairie de WAVRE (Belgique), le 19  
avril 1975, sous le régime légal ancien de la communauté de biens.

Tous deux de nationalité Belge.

Et non-résidents.

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

### PRESENCE – REPRESENTATION

Les parties susnommées sont présentes à l'exception de :

Madame Catherine ROUGER représentée par :

Monsieur Rémi DUPOUY, notaire assistant, demeurant à PAU, 2, Rue Mourot.

Son **MANDATAIRE** agissant en vertu d'une procuration sous seing privé à  
ARTHEZ DE BEARN, le 16 décembre 2008, dont l'original est demeuré ci-annexé  
après mention.

### TERMINOLOGIE

Les dénominations indiquées ci-dessus définissent l'entité juridique de chaque  
contractant selon ses obligations, sans égard au nombre, à la personne physique ou  
morale de celui-ci, à son intervention directe ou par mandataire, et emportent, sauf  
stipulation contraire, solidarité en cas de pluralité de personnes répondant à la même  
dénomination.

Les termes "BIEN VENDU", "BIENS VENDUS", "IMMEUBLES", "IMMEUBLE" ou "FRACTIONS D'IMMEUBLE" seront employés indifféremment pour désigner le ou les biens objets de la présente vente.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège respectif.

QUOTITES DES DROITS VENDUS

Les biens appartiennent aux **VENDEURS** pour :

- Monsieur JEAN Eric pour 50/100 en pleine propriété.
- Madame ROUGER Catherine pour 50/100 en pleine propriété.

NATURE DES DROITS VENDUS

Le **VENDEUR** vend à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, la pleine propriété de :

DESIGNATION

SUR LA COMMUNE DE CARDESSE (64360) FRANCE

Sis route de Monein Moulin de Haut.

Les biens et droits consistant en :

Deux granges avec terrain autour.

Figurant au cadastre de la manière suivante :

Section B, numéro 203, lieudit TURON, pour une contenance de 0 ha 68 a 25 ca.

Section B, numéro 205, lieudit TURON, pour une contenance de 1 ha 9 a 41 ca.

Section B, numéro 209, lieudit TURON, pour une contenance de 0 ha 1 a 45 ca.

Contenance totale 1, ha 79 a 11 ca.

Tel que cet immeuble existe avec toutes ses dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent et tous droits y attachés, sans aucune exception, ni réserve, et tel qu'il figure sous teinte verte sur un plan qui demeurera ci-annexé après mention, après avoir été certifié exact par les parties et revêtu d'une mention d'annexe par le Notaire soussigné.

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

EFFET RELATIF

Acquisition aux termes d'un acte de VENTE reçu par Me Philippe LERICHE, notaire à ARTHEZ DE BEARN (Pyrénées-Atlantiques), le 2 août 2000 et dont une copie authentique a été publiée au 2nd bureau des hypothèques de PAU (Pyrénées-Atlantiques), le 13 septembre 2000 et le 1er décembre 2000, volume 2000P, numéro





**PRIX**

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de SOIXANTE MILLE Euros (60 000,00 Eur).

Lequel prix, l'**ACQUEREUR** a payé comptant, savoir :

A concurrence de 55 000,00 Euros par la comptabilité du Notaire soussigné.

Et à concurrence de 5 000,00 Euros par la comptabilité du Notaire en second.

Au **VENDEUR** qui le reconnaît et lui en donne quittance avec désistement de tous droits de privilège et action résolutoire.

**DONT QUITTANCE**

**IMPOT SUR LA PLUS VALUE**

Le notaire soussigné, rédacteur des présentes, a informé le **VENDEUR** des dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts relatifs au régime d'imposition des plus-values immobilières.

A cet égard, le **VENDEUR** déclare :

Qu'il dépend, pour ses déclarations de revenus, du Service des impôts de, savoir :

- Madame ROUGET : 13 Rue Henri IV – 64300 ORTHEZ

- Monsieur JEAN : 14 Rue Adoue – 64400 OLORON SAINTE MARIE

Que le prix de cession convenu aux présentes est de SOIXANTE MILLE Euros (60 000,00 Eur),

Que cet IMMEUBLE a été acquis par lui, ainsi qu'il est dit dans le paragraphe "EFFET RELATIF" ci-dessus,

Et que cet IMMEUBLE constituait jusqu'à ce jour sa résidence principale pour Monsieur JEAN, et pour Madame ROUGER, jusqu'à sa mise en vente.

En conséquence :

La présente cession est exonérée de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value en vertu de l'article 150 U, II, 1° du Code général des impôts,

Aucune déclaration ne sera déposée par le notaire soussigné à l'appui de la réquisition pour publier, comme le prévoient les dispositions du 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 150 VG, III du Code général des impôts.

**BASE D'IMPOSITION**

L'assiette des droits est constituée par :

Le prix de la présente vente , soit SOIXANTE MILLE Euros

Ci 60 000,00 Eur.

La base d'imposition des présentes s'élève 60 000,00 Eur.

**SALAIRE DU CONSERVATEUR**

Salaire de Monsieur le Conservateur des hypothèques : SOIXANTE Euros (60,00 Eur).

KS

Handwritten signatures and initials. From left to right: 'KS', a signature that appears to be 'JA', a signature that appears to be 'D', and a signature that appears to be 'A'.

DROITS

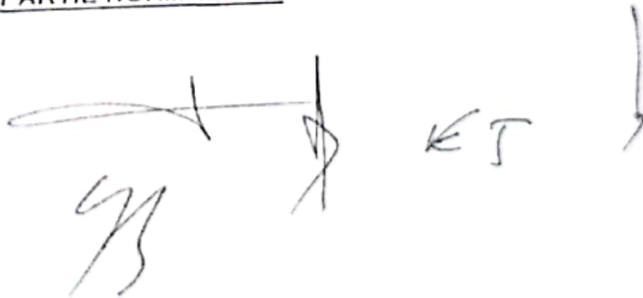
IMPOT SUR LA MUTATION

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

En conséquence, elle est soumise à la taxe de publicité foncière prévue à l'article 1594 D du CGI.

Taxe	Taux	Assiette (en Euro)	Euros
Taxe d'Etat .....	0,2 % x	60 000,00	120,00
Taxe départementale .....	3,6 % x	60 000,00	2 160,00
Droit de recouvrement .....	2,5 % x	2 160,00	54,00
Taxe communale .....	1,2 % x	60 000,00	720,00
Total des droits : .....			3 054,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

Handwritten signature and initials, including a large signature on the left and the letters 'ET' with arrows pointing to the right.

**CERTIFICAT D'URBANISME**

Il a été délivré concernant l'IMMEUBLE objet des présentes, par la Mairie de CARDESSE, à la date du 03 juillet 2008, un certificat d'urbanisme qui demeurera ci-annexé après mention et dont les comparants déclarent avoir eu parfaite connaissance ainsi que l'atteste la mention manuscrite qui y a été apposée de leurs mains.

**ALIGNEMENT - NUMEROTAGE**

Il a été délivré concernant l'IMMEUBLE objet des présentes, par la Mairie de CARDESSE, à la date du 12 juin 2008, un courrier indiquant qu'il n'y a aucun arrêté d'alignement et que l'immeuble n'est pas numéroté.

**DROIT DE PREEMPTION**

L'IMMEUBLE vendu n'est pas situé à l'intérieur d'une zone dans laquelle existe un droit de préemption.

**SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL**

La présente mutation donnant ouverture au droit de préemption institué par l'article L.143-1 du Code rural au profit de la SAFER, notification a été faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dont une copie certifiée conforme et l'accusé de réception sont demeurés ci-annexés.

La SAFER n'ayant pas notifié sa décision d'acquérir dans le délai de deux mois qui lui est imparti pour prendre position, elle a implicitement renoncé à exercer son droit de préemption.

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Le bien ci-dessus désigné appartient à Monsieur JEAN et Madame ROUGER

Par suite de l'acquisition qui en a été faite, avec des biens de plus grande importance indivisément entre eux à raison de moitié chacun, de :

La SARL TTPI, société à responsabilité limitée au capital de 65.000FF, dont le siège social est à PAU, 21, Rue Pierre et Marie CURIE, immatriculée au RCS de PAU, sous le numéro B 383 693 157.

Suivant acte reçu par Maître LERICHE, notaire à PAU, le 02 août 2000

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

Audit acte le vendeur a déclaré :

Qu'il réitérait comme étant exactes les énonciations faites sur son état civil, et qu'il n'existait de son chef aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou judiciaire, à la libre disposition des biens et droits immobiliers vendus, par suite d'interdiction, de faillite, de règlement judiciaire, de cessation de paiements, de confiscation totale ou partielle de ses biens, d'existence d'un droit de préemption ou de toutes autres raisons.

Une copie authentique a été publiée au 2nd bureau des hypothèques de PAU (Pyrénées-Atlantiques), le 13 septembre 2000, et le 1er décembre 2000, volume 2000P, numéro 2431. Une attestation rectificative a été publiée au 2nd bureau des

The image shows several handwritten signatures and initials in black ink. On the left, there is a signature that appears to be 'J.R.' with a downward-pointing arrow below it. In the center, there are initials 'EJ' with a horizontal line extending to the right. On the far right, there is another signature that looks like 'B'.



hypothèques de PAU (Pyrénées-Atlantiques), le 1er décembre 2000, volume 2000P, numéro 3218.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire rédacteur.

### ORIGINE ANTERIEURE

Ledit bien vendu appartenait à ladite société SARL TTPI, pour lui avoir été adjudgé sous le nom de Me DALLOZ, avocat au barreau de PAU, qui lui en a passé déclaration immédiatement aux termes d'un jugement de l'audience des cirées du Tribunal de Grande Instance de PAU en date du 21 janvier 2000.

Cette adjudication a été prononcée au profit de la société SARL TTPI, moyennant le prix de 300.000FF.

La copie exécutoire du jugement d'adjudication a été publiée à PAU II, le 24 octobre 2000, enlissement 2000P2867.

Les parties requièrent expressément le notaire soussigné de ne pas établir ici plus amplement l'origine de propriété du bien vendu.

### SERVITUDES

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

### CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions suivantes que les parties s'obligent à exécuter et accomplir, savoir :

#### **Etat de L'IMMEUBLE :**

L'**ACQUEREUR** prendra l'IMMEUBLE présentement vendu dans ses état et consistance actuels, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le **VENDEUR** en raison du mauvais état desdits biens, des vices de construction apparents ou cachés, de défaut de solidité des murs, soit des vues, mitoyennetés, défaut d'alignement, soit de l'état du sol ou du sous-sol, soit pour différence dans la contenance sus-indiquée et celle réelle, toute différence en plus ou en moins fut-elle supérieure à un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'**ACQUEREUR**.

#### **Vices cachés :**

Conformément aux dispositions de l'article 1643 du Code civil le **VENDEUR** ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

Précision est ici faite par le Vendeur que l'immeuble vendu a fait l'objet en **JUIN 2008** d'inondation, n'ayant toutefois causé aucun dégât matériel à l'immeuble vendu qui aurait nécessité une déclaration de sinistre auprès de l'assureur du Vendeur.

#### **Impôts et taxes :**

L'**ACQUEREUR** acquittera à compter de son entrée en jouissance tous impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquelles l'IMMEUBLE vendu est et pourra être assujéti, à l'exception de la taxe d'habitation de l'année en cours, celle-ci étant à la charge de l'occupant au 1<sup>er</sup> janvier.

The block contains several handwritten signatures and initials in black ink. On the left, there is a signature that appears to be 'D' followed by a flourish. In the center, there is a signature that looks like 'M'. To the right of that, there are initials 'ET' followed by a horizontal line and another flourish. On the far right, there is a signature that looks like 'D'.

Il est précisé à ce sujet :

Que la taxe foncière se répartira prorata temporis entre **VENDEUR** et **ACQUEREUR** ; dès à présent, l'**ACQUEREUR** s'engage à rembourser à la première réquisition du **VENDEUR**, la fraction lui incombant.

**Servitudes :**

L'**ACQUEREUR** souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, de toute nature, de droit privé ou de droit public qui grèvent ou peuvent grever l'**IMMEUBLE** vendu, y compris celles dérivant de la situation naturelle des lieux, de leur alignement, des projets d'aménagements communaux et d'urbanisme sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le **VENDEUR** et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A ce sujet, le **VENDEUR**, déclare qu'à sa connaissance, il n'existe aucune servitude sur l'**IMMEUBLE**, tant de son chef que de celui des précédents propriétaires, à l'exception de celles qui pourraient être rappelées ou constituées ci-dessus.

**Services publics :**

Il fera son affaire personnelle de manière que le **VENDEUR** ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de l'exécution ou de la résiliation s'il y a lieu de tous contrats, abonnements ou traités qui ont pu être conclus ou passés par le **VENDEUR** et les précédents propriétaires pour le service des eaux, de l'électricité ou autres fournitures et il paiera les redevances ou cotisations à partir du jour fixé pour l'entrée en jouissance.

**Garantie d'éviction :**

Le **VENDEUR** sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit et s'oblige à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions hypothécaires pouvant grever l'**IMMEUBLE** vendu.

**Absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante :**

Conformément aux dispositions de l'article L.1334-13 du Code de la santé publique et du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 modifié, le **VENDEUR** déclare au sujet du bien vendu qu'il s'agit d'un immeuble bâti dont le permis de construire a été délivré avant le 1er Juillet 1997 et qu'il entre dans le champ d'application de ces textes.

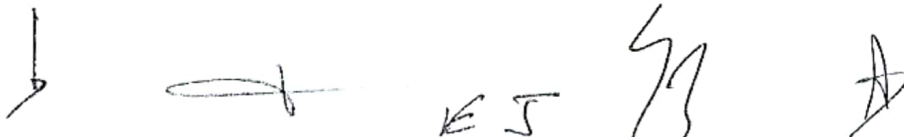
Les recherches effectuées n'ont pas révélé la présence de matériaux ou produits de construction contenant de l'amiante sur le bien vendu ainsi qu'il ressort d'un état répondant aux normes du décret précité en date du 09 mai 2008, délivré par le cabinet ALLO DIAGNOSTIC qui demeurera annexé aux présentes.

**Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment :**

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des dispositions de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages.

Le **VENDEUR** déclare :

- que l'immeuble vendu est situé dans une zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme au sens de l'article 3 de la loi précitée,
- qu'il n'a pas connaissance de la présence de termites ou autres insectes xylophages dans l'immeuble vendu, mais qu'il a connaissance de la présence de traces visibles d'infestation par les termites.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a stylized 'L', a signature, 'E J', another signature, and a signature with a star.

- qu'un état du bâtiment relatif à la présence de termites établi par le cabinet ALLO DIAGNOSTIC, le 19 décembre 2008, soit depuis moins de six mois est annexé à l'acte. Il en résulte, ce qui est ci-après littéralement repris :

« CONCLUSIONS :

*POSITIF : L'ensemble du bien expertisé présente des traces visibles sans démontage ni sondage destructif d'infestation par les termites, détaillées en page 4 du présent rapport. »*

...

« CONSTATIONS DIVERSES :

*Des indices de la présence d'autres agents de dégradations biologiques du bois sont visibles dans le bien. Il serait prudent de surveiller ce(s) point(s) de près.*

*Des traces de bûchages antérieures à notre visite sont visibles sur certains éléments.*

*D'après des indications exclusivement orales, un traitement anti-termites aurait été réalisé sur le bien.*

*Des infestations de termites antérieures à notre visite nous ont été signalées. »*

- qu'il n'a reçu, à ce jour, aucune injonction du maire de procéder à la recherche de termites ou autres insectes xylophages et à la réalisation de travaux préventifs ou d'éradication nécessitée par la présence de tels insectes.

**Etat de l'installation intérieure de gaz :**

Les dispositions de l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables, les biens vendus ne comportant pas d'installation de gaz.

**Zone de sismicité :**

L'immeuble vendu étant situé dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat, les dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement sont applicables aux présentes.

En conséquence, afin de remplir son obligation d'information envers l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** déclare :

- qu'un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-annexé et dont il résulte que : lb.

**Diagnostic de performance énergétique :**

Les biens vendus constituant un bâtiment clos et couvert existant ne faisant pas partie des exceptions limitativement prévues à l'article R.134-1 du Code de la construction et de l'habitation, ils entrent dans le champ d'application de l'article L.271-4 du même code.

En conséquence, la production d'un Diagnostic de performance énergétique : est exigée pour la vente de ces biens, tel que le prévoient les dispositions de l'article 2 du décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006.

Ce diagnostic a été établi par le cabinet ALLO DIAGNOSTIC, le 09 mai 2008, soit depuis moins de dix ans et est annexé à cet acte.

L'échelle des consommations énergétiques classe les immeubles de "A" (peu énergivore) à "G" (fortement énergivore). Les biens vendus sont en catégorie "D".

L'échelle des émissions de gaz à effet de serre classe les immeubles de "A" (faibles émissions) à "G" (fortes émissions). Les biens vendus sont en catégorie "E".

Il est ici précisé que les travaux indiqués dans ce diagnostic ne sont que des préconisations et ne sont en aucun cas obligatoires.

L'**ACQUEREUR** reconnaît que ce diagnostic n'a qu'une valeur indicative et qu'il ne pourra pas s'en prévaloir à l'encontre du **VENDEUR**.







Les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites seront supportés par l'ACQUEREUR, ainsi qu'il s'y oblige.

#### COMMISSION D'AGENCE

L'ACQUEREUR ayant confié à l'agence ERA la mission de rechercher pour son compte un immeuble tel que celui objet des présentes, il s'oblige à verser à ladite agence la somme de 1.363,64€ toutes taxes comprises pour la rémunérer des frais et démarches faits pour son compte.

Il donne mandat au notaire soussigné de verser le montant de cette commission à ladite agence.

#### AFFIRMATION DE SINCERITE

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; ils reconnaissent avoir été informés par le notaire soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

#### ATTESTATION DE CONFORMITE

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

#### CERTIFICAT D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête et à la suite de leur nom lui a été régulièrement justifiée.

#### **DONT ACTE sur QUATORZE (14) pages**

Dont six (06) pages pour la partie normalisée

Fait et passé aux date et lieu indiqués en tête des présentes.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le notaire soussigné à la date indiquée en tête des présentes.

Et le notaire a signé le même jour

Ledit acte comprenant :

- mots rayés nuls : néant.
- chiffres rayés nuls : néant.
- lignes rayées nulles : néant.
- barres tirées dans les blancs : néant.
- renvois : néant.

ES  
D  
GAS

M GASCARD

Mme GASCARD

M JEAN

M DUPOUY

Me ESTRADÉ

Me BRIERE