

25 AOUT 2014

ARRIVEE

Entre les soussignés,

**VENDEUR**

Madame Anne-Marie, Rita, Renée, Laure HOURNE-RAOUBET, sans profession, épouse de Monsieur Gérard MONTEIL demeurant à ADE (Hautes-Pyrénées) 19 rue du Lavedan.

Née à LOURDES (Hautes-Pyrénées) le 23 mai 1955.

Mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Jean-Paul MATTEI notaire à PAU (Pyrénées-Atlantiques) préalable à son union célébrée à la Mairie de PAU (Pyrénées-Atlantiques) le 23 mai 1999.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

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

Ici présente

**ACQUEREUR**

Monsieur Mario, Rui GONCALVES SOARES, maçon, et Madame Paula, Cristina DA SILVA-COSTA, employée d'hôtel, demeurant ensemble à LOURDES (Hautes-Pyrénées) Cité Ophite Bâtiment G, entrée 25 porte 3.

Nés

Monsieur Mario GONCALVES SOARES à POVOA DE VARZIM (PORTUGAL) le 7 décembre 1983.

Madame Paula DA SILVA-COSTA à POVOA DE VARZIM le 9 septembre 1987.

Mariés sous le régime légale à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à la mairie de POVOA DE VARZIM le 11 octobre 2008.

Ce régime non modifié.

De nationalité portugaise

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

Ici présents

*Acquéreur à concurrence de moitié chacun, agissant solidairement*

**SUBSTITUTION**

La présente vente étant consentie par LE VENDEUR en considération de la personne de L'ACQUEREUR, celui-ci n'aura pas la possibilité de se substituer, à quelque titre que ce soit, une tierce personne dans le bénéfice de la présente vente ou d'en céder le bénéfice.

**VENTE CONDITIONNELLE**

LE VENDEUR vend, en s'obligeant et sous toutes les garanties ordinaires de fait et de droits, mais sous les conditions suspensives ci-après stipulées, à L'ACQUEREUR qui accepte, LE BIEN ci-après désigné.

**DESIGNATION**

1-/ Sur la commune d'ADE (Hautes-Pyrénées) rue de Lassale  
Une parcelle en nature de terrain à bâtir  
figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
AA	176	18 rue du Lavedan		06	60	

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve, et figure sur le plan demeuré ci-annexé.

2-/ Sur la commune d'ADE (Hautes-Pyrénées) 19 rue du Lavedan  
La moitié indivise d'une parcelle en nature de passage  
figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
AA	178	19 rue du Lavedan		02	00	

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve, et figure sur le plan demeuré ci-annexé.

*PRECISION est ici faite que les parcelles objets des présentes proviennent de la division d'une parcelle de plus grande contenance cadastrée AA Numéro 175, elle-même provenant d'une parcelle de plus grande contenance cadastrée AA Numéro 108 et 142.*

**BORNAGE**

Pour l'application de l'article L 111-5-3 du Code de l'urbanisme, LE VENDEUR déclare que le descriptif du terrain objet des présentes ne résulte pas d'un bornage.

**RACCORDEMENT AUX RESEAUX DE DISTRIBUTION**

Les frais de raccordement du terrain vendu aux réseaux de distribution (eau, edf, tout à l'égout), y compris l'ensemble des taxes contributives au raccordement au réseau public intercommunal, seront intégralement supportés par l'ACQUEREUR.

DDT65 - SUFL/ADS-TVA

25 AOUT 2014

ARRIVEE



25 AOUT 2014

3

ARRIVEE

**SERVITUDES CONVENTIONNELLES**

Le VENDEUR n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur LE BIEN et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune.

**EFFET RELATIF**

Le VENDEUR s'oblige à justifier d'une origine de propriété trentenaire et régulière de l'immeuble sus-désigné.

Il déclare être seul propriétaire du BIEN présentement vendu en vertu de :  
Donation-partage suivant acte reçu par Maître Henri CHALVIGNAC, Notaire à LOURDES le 20 avril 1978 publié au bureau des hypothèques de TARBES (au 2ème) le 5 juin 1978, volume 1005, numéro 12.

*Précision faite que suivant un acte reçu par Maître Bernard SINGUINIA, notaire à MORLAAS, du 28 avril 2009, publié au bureau des hypothèques de TARBES (au 2ème) le 26 juin 2009, volume 9P, numéro 2423, les donataires, présomptifs héritiers réservataires des donateurs, ont déclaré consentir à ce que chacun d'eux puisse librement effectuer tous actes de disposition à titre onéreux ou gratuit.*

**PROPRIETE - JOUISSANCE**

Le transfert de propriété n'aura lieu qu'à compter du jour de la réitération par acte authentique.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, le VENDEUR s'obligeant à rendre pour cette date le BIEN libre de toute occupation.

**PRIX - PAIEMENT DU PRIX**

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de QUARANTE TROIS MILLE EUROS ( 43.000,00 € ).

Ce prix sera payable comptant en totalité au jour de l'acte authentique de vente, au moyen d'un virement à l'ordre du notaire rédacteur de l'acte.

**FISCALITE**

Pour la perception des droits, LE VENDEUR déclare :

- ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- que LE BIEN vendu est un terrain à bâtir au sens de l'article 257 I-2 1° du Code général des impôts.

En conséquence, la présente mutation, si elle se réalise, n'entrera pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée et sera soumise à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts, qui sera due par L'ACQUEREUR.

**PLUS VALUE**

Le VENDEUR reconnaît que son attention a été attirée sur les dispositions concernant l'imposition des plus-values résultant des ventes immobilières ou assimilées.



25 AOUT 2014

ARRIVEE

**CONDITIONS SUSPENSIVES****CONDITION SUSPENSIVE LIEE A L'OBTENTION D'UN CREDIT**

Cet avant-contrat est soumis à la condition suspensive stipulée au seul profit de L'ACQUEREUR, qui pourra seul y renoncer, de l'obtention par ce dernier d'un ou plusieurs prêts bancaires qu'il envisage de contracter auprès de tout établissement prêteur de son choix sous les conditions énoncées ci-dessous :

Montant du prêt : CENT VINGT MILLE EUROS ( 120.000,00 € )

Durée du prêt : 25 ans

Taux d'intérêt annuel maximum hors assurance : 4%

**OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR**

L'ACQUEREUR s'oblige à déposer le dossier d'emprunt au plus tard dans le délai d'un mois à compter des présentes, et à justifier de ce dépôt à première demande du VENDEUR qui, faute de justification, pourra faire constater par simple procès-verbal la caducité du présent accord.

L'ACQUEREUR devra suivre l'étude de son dossier, accepter éventuellement toute surprime d'assurance et d'une manière générale, devra faire tout son possible pour obtenir le prêt dont il s'agit aux conditions ci-dessus définies.

**REALISATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE**

Pour l'application de la présente clause, le ou les prêts ci-dessus visés seront regardés comme obtenus lorsqu'une ou plusieurs offres de prêts conformes aux conditions sus-énoncées auront été émises.

L'ACQUEREUR devra en justifier au VENDEUR à première demande de celui-ci. En outre, il s'oblige à adresser au notaire copie de l'offre de prêt dans les huit jours de l'obtention de celle-ci.

L'ACQUEREUR ne sera redevable d'aucune indemnité s'il justifie que le ou les prêts lui ont été refusés dès lors qu'il a respecté les conditions ci-dessus visées.

**AUTRES CONDITIONS SUSPENSIVES****URBANISME**

La présente convention est soumise à la condition suspensive que le certificat d'urbanisme et le certificat d'alignement et de voirie ne révèlent pas l'existence d'une servitude susceptible de rendre LE BIEN impropre à la destination que L'ACQUEREUR envisage de lui donner, savoir une construction à usage d'habitation.

**DROIT DE PREEMPTION**

La présente convention est soumise à la condition suspensive de la purge de tout droit de préemption.

A cet effet tous pouvoirs sont donnés au notaire chargé de la vente en vue de procéder à toutes notifications.



25 AOUT 2014

ARRIVEE

**DROITS REELS - HYPOTHEQUES**

Le présent avant contrat est consenti également sous la condition que l'état hypothécaire afférent à ce BIEN :

- ne révèle pas l'existence d'inscription pour un montant supérieur au prix de vente ou d'une publication de commandement de saisie.
- ne révèle pas l'existence d'autres droits réels que ceux éventuellement ci-dessus énoncés faisant obstacle à la libre disposition du BIEN ou susceptible d'en diminuer sensiblement la valeur.

diminuer sensiblement la valeur.

**INTERVENTION DE DONATEUR**

Le BIEN vendu appartenant au VENDEUR pour l'avoir reçu aux termes d'un acte de donation reçu par Maître CHALVIGNAC en date du 20 avril 1978 publié au bureau des hypothèques de TARBES (au 2ème) le 5 juin 1978, volume 1005, numéro 12, consentie par :

Madame Marie, Thérèse, Julie, Jeanne LAUDAS, retraitée, veuve, non remariée, de Monsieur Gabriel, Léon HOURNE RAUBET, demeurant à ADE (Hautes-Pyrénées)

La présente vente est soumise à la condition suspensive de l'obtention :

1°/ du consentement à cette aliénation dans les termes de l'article 924 alinéa 2 du Code civil.

2°/ du renoncement, en faveur de L'ACQUEREUR à toutes les charges et conditions que le donateur a pu imposer dans l'acte de donation, en ce qui concerne le bien vendu, tels que :

- l'interdiction d'aliéner,
- la réserve de droit de retour conventionnel,
- l'action révocatoire leur profitant en vertu de l'article 953 du Code civil.

3°/ de la Garantie pour l'ACQUEREUR de tous troubles et de tous risques d'éviction pouvant résulter de la résolution de la donation ci-dessus énoncée.

**DEPOT DE GARANTIE**

Les parties déclarent qu'il n'y aura pas de versement de dépôt de garantie.

Le vendeur déclare connaître les risques encourus en cas d'absence de dépôt de garantie.

**CLAUSE PENALE**

Si les conditions suspensives ci-après énoncées étant réalisées dans le délai prévu, l'une quelconque des parties refusait de passer l'acte authentique dans le délai fixé, il serait tenu de verser à l'autre partie la somme de QUATRE MILLE TROIS CENTS EUROS (4.300,00 €), à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code civil.

Il est précisé que la présente clause ne peut être assimilée à une stipulation d'arrhes et n'emporte pas novation. Ainsi chacune des parties aura la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.



25 AOUT 2014

ARRIVEE

## AUTORISATIONS ET POUVOIRS DONNES A L'ACQUEREUR

Le VENDEUR autorise dès à présent l'ACQUEREUR, aux frais exclusifs de ce dernier :

- à effectuer tous relevés, sondages et études de toutes sortes qu'il jugerait nécessaires, notamment à l'obtention du permis de construire, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état où il les aura trouvés au cas où la vente n'aurait pas lieu.

- à déposer en vue du permis de construire, tous dossiers et à faire toutes démarches administratives nécessaires.

Dans le cas où la vente ne se réaliserait pas, l'ACQUEREUR donne d'ores et déjà tous pouvoirs au VENDEUR à l'effet de procéder au retrait de toute autorisation de démolir ou de construire obtenue par lui.

## CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente aura lieu sous les charges et conditions suivantes :

### ETAT DU BIEN

L'ACQUEREUR devra prendre LE BIEN dans l'état dans lequel il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'il l'a vu et visité, sans recours contre LE VENDEUR pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vices mêmes cachés, erreur dans la désignation, le cadastre ou la contenance, toute différence, excédât-elle un vingtième devant faire son profit ou sa perte, et plus généralement pour quelque cause que ce soit, LE VENDEUR s'interdit d'apporter, à compter de ce jour, des modifications matérielles ou juridiques au BIEN vendu.

Précision faite qu'un certificat d'urbanisme a été délivré par le maire de la commune le 10 décembre 2012 autorisant l'opération envisagée, savoir le détachement de terrain en vue de construire.

L'acquéreur déclare en avoir eu connaissance avant ce jour.

### SERVITUDES

L'ACQUEREUR devra supporter les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever ce bien, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre le VENDEUR qui déclare qu'il n'existe à sa connaissance aucune servitude sur ce BIEN à l'exception de celle pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, des titres de propriété, de l'urbanisme, de la loi ou de celle éventuellement relatée aux présentes et qu'il n'en a créée aucune.

En cas de réalisation de la vente, l'ACQUEREUR se trouvera subrogé dans les droits et obligations du VENDEUR pouvant résulter de ces servitudes.

### IMPOTS ET TAXES

L'ACQUEREUR devra acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales auxquelles ce bien pourra être assujéti.



25 AOUT 2014

ARRIVEE

En ce qui concerne la taxe foncière de l'année courante, il est convenu qu'il sera procédé entre les parties, sans l'intervention de la SELARL CHALVIGNAC ET ASSOCIES, au décompte jour pour jour de leur quote-part respective en tenant compte de la date d'entrée en jouissance.

#### RENSEIGNEMENTS HYPOTHECAIRES

Le VENDEUR s'oblige à céder le BIEN libre de toute inscription, transcription, publication, privilège ou mention de nature à empêcher le transfert de son droit de propriété.

#### RISQUES NATURELS MINIERES ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

Le VENDEUR déclare, conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, que l'immeuble objet des présentes étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé et dans une zone de sismicité définie par décret, les dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement lui sont applicables.

En conséquence, il a été établi un état des risques qui demeurera annexé aux présentes.

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance de ce document et vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, minières ou technologiques.

#### REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Toutes les conditions suspensives sus-énoncées devront être réalisées au plus tard le 20 juin 2014 faute de quoi les présentes seront nulles et non avenues et les parties déliées de leurs engagements sans indemnité de part ni d'autre.

#### REGULARISATION

Les présentes seront régularisées et réitérées par acte authentique établi par la SELARL CHALVIGNAC ET ASSOCIES, notaire associé à LOURDES, 10 avenue Maréchal Juin, choisie d'un commun accord par les soussignés.

L'établissement de cet acte ne pourra avoir lieu que si l'acquéreur a déposé entre les mains du vendeur ou du notaire le prix et s'il a également consigné entre les mains du notaire, les frais de son acquisition.

Cet acte devra être régularisé au plus tard le 30 juin 2014

#### FRAIS

L'ACQUEREUR paiera les frais du présent acte et ceux qui en seront sa suite ou sa conséquence.

La somme de TROIS CENTS EUROS (300,00 Euros), représente le coût d'établissement des présentes et celui des documents à requérir pour permettre l'établissement de l'acte authentique de vente.

Cette somme s'imputera sur la provision pour frais qui sera à verser le jour de l'acte authentique de vente ; mais demeurera acquise au notaire, à titre de remboursement des frais engagés par lui, en cas de non réalisation de la vente convenues aux présentes, pour quelque cause que ce soit.

**AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

**ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

**TELLES SONT LES CONVENTIONS DES PARTIES**

Fait en un seul original qui, du consentement de toutes les parties demeurera en la garde et possession de la **SELARL CHALVIGNAC ET ASSOCIES**, Notaire rédacteur des présentes, et mandataire des parties

Fait à LOURDES  
Le 18 avril 2014

DDT65 - SUFL/ADS-TVA

25 AOUT 2014

ARRIVEE