



2010 D N° 8384

Volume : 2010 P N° 5427

Publié et enregistré le 14/12/2010 à la conservation des Hypothèques de

TARBES 1ER BUREAU

Droits : 4.836,00 EUR

Salaires : 95,00 EUR

TOTAL : 4.931,00 EUR

Le Conservateur,

Jean DUBROCA

Reçu : Quatre mille neuf cent trente et  
un Euros

### L'AN DEUX MILLE DIX

Le vingt six octobre

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

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

### IDENTIFICATION DES PARTIES

#### VENDEUR

Madame Marie-Paule Geneviève **CASTERA**, sans profession, épouse divorcée en premières noces et non remariée de Monsieur José Alexandre **CORREIA MONTEIRO** suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de PAU le 25 Avril 2006, demeurant à TARBES (65000), 46Bis, Rue Brauhauban.

De nationalité Française.

Née à MORLAAS (64160), le 13 Mars 1958.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

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

#### ACQUEREUR

Madame Gaëlle **GIUMMARRA**, militaire, épouse divorcée en premières noces et non remariée de Monsieur Stéphane Denis Guillaume OLLIVIER suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de POITIERS (86000) le 10 Avril 2007, demeurant à TARBES (65000), Quartier Larrey - 1<sup>er</sup> RHP.

De nationalité Française.

Née à BRIVE LA GAILLARDE (19100), le 20 Juin 1977.

HDPH  
GG

Non liée par un pacte civil de solidarité.

La ou les personnes identifiées ci-dessus étant dénommées dans le corps du présent acte "L'ACQUEREUR".

Il est ici précisé que, dans le cas de pluralité de VENDEURS ou d'ACQUEREURS, il y aura solidarité entre toutes les personnes physiques ou morales formant l'une des parties contractantes, lesquelles obligeront également leurs héritiers et ayants cause, solidairement entre eux.

**DOMICILE**

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

**PRESENCE ou REPRESENTATION**

Toutes les personnes identifiées ci-dessus sous les vocables "VENDEUR" ou "ACQUEREUR" sont présentes ou représentées comme indiqué ci-dessus.

**OBJET DU CONTRAT**

Le VENDEUR vend, à l'ACQUEREUR qui accepte, les biens immobiliers ci-après désignés, tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent et tous droits y attachés, sans aucune exception, ni réserve.

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

**DESIGNATION**

**COMMUNE DE TARBES**

Dans un ensemble immobilier en copropriété sis 46Bis, Rue Brauhauban, figurant au cadastre rénové de ladite commune ainsi qu'il suit :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
AW	222	46B RUE BRAUHAUBAN	SOL		00	78
AW	594	"	SOL		00	59
			TOTAL		01	37

AYANT FAIT L'OBJET d'un état descriptif de division avec règlement de copropriété établi par acte sous seing privé en date à TARBES du 23 Janvier 2001, déposé au rang des minutes de Me Pierre-Henri TOULOUSE, Notaire associé à TARBES, suivant acte à son rapport du 24 Avril 2001 et publié au Premier Bureau des Hypothèques de TARBES le 06 Juin 2001 volume 2001P numéro 2626.

HPH

EA

**LES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS SUIVANTS :**

**LOT NUMERO DEUX** : Un local à usage d'habitation ou professionnel situé au premier étage composé d'un escalier extérieur, d'un balcon, d'une véranda, de trois pièces principales, couloir, salle de bains, W.C., débarras, accessible par le couloir commun du rez-de-chaussée, l'escalier et le dégagement communs,

Avec les TROIS CENT DIX / MILLIEMES (310/1.000es) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**LOT NUMERO CINQ** : Une pièce à usage de débarras, située au rez-de-chaussée composé d'une pièce,

Avec les HUIT / MILLIEMES (8/1.000es) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**MOBILIER**

En ce qui concerne les biens meubles et objets mobiliers, l'ACQUEREUR les prendra article par article tels qu'ils figurent dans la liste ci-après, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir élever aucune réclamation, demander aucune garantie ou diminution du prix, ni exercer aucun recours ni répétition quelconque contre le VENDEUR, notamment en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou de vétusté.

Lesquels biens meubles et objets mobiliers consistent en :

-Eléments de cuisine haut et bas	2.800 EUR
-Luminaires du séjour et de la cuisine	100 EUR
-Une hotte aspirante	150 EUR
-Une plaque chauffante électrique	200 EUR
-Un four électrique	300 EUR
-Un lave vaisselle	400 EUR
-Un réfrigérateur	500 EUR
-Un meuble de salle de bains avec miroir	550 EUR

-----  
5.000 EUR

**LOI CARREZ**

En application de la loi n 96-1107 du 18 décembre 1996, améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété le VENDEUR déclare que la superficie de la partie privative du ou des lots entrant dans le champ d'application de cette loi, est de 77,53 m<sup>2</sup> ainsi qu'il résulte d'un certificat de mesurage établi par le Cabinet Jean-Marc BARRAQUE, dont le siège est à TARBES (65000), 2, Rue Marcel Lamarque, dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

LPH

JP

**EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Me Patrick BERGERET, Notaire associé à RABASTENS DE BIGORRE, le 15 Février 2006, publié au Premier Bureau des Hypothèques de TARBES le 24 Mars 2006 volume 2006P numéro 1596.

Dépôt du jugement de divorce reçu par Me Patrick BERGERET, Notaire associé à RABASTENS DE BIGORRE, le 05 Septembre 2006, publié au Premier Bureau des Hypothèques de TARBES le 19 Octobre 2006 volume 2006P numéro 5430.

**RAPPEL DE SERVITUDE**

Aux termes de l'acte reçu par Me Patrick BERGERET, Notaire associé à RABASTENS DE BIGORRE, le 15 Février 2006, publié le 24 Mars 2006 volume 2006P numéro 1596, il a été rappelé les servitudes ci-après littéralement rapportées :

**« RAPPEL DE SERVITUDES**

*Aux termes d'un acte reçu le 24 avril 2001 par Me TOULOUSE Notaire associé à TARBES publié au premier bureau des hypothèques de TARBES le 6 juin 2001 volume 2001 P numéro 2625 contenant notoriété par prescription acquisitive, il a été constitué les servitudes ci-après littéralement retranscrites :*

**"Fonds dominant**

*- Section AW, numéro 595, lieudit 10, Place Jean Jaurès, pour une superficie de 64m<sup>2</sup>.*

*Propriété des consorts PELLEFIGUE dont l'origine de propriété est relatée ci-après.*

**Fonds servant :**

*Section AW, numéro 594, lieudit 46 bis, rue Brauhauban, pour une superficie de 59m<sup>2</sup>*

*Propriété de Monsieur CAUSSADE dont l'origine de propriété résulte des présentes.*

**Servitude de vue**

*Le propriétaire du fonds servant concède au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs, à titre de servitude réelle et perpétuelle, une servitude de vue déjà ouverte dans le mur de ce dernier jouxtant le fonds servant,*

*Il ne pourra y avoir d'autres ouvertures que celles déjà existantes et consistant en plusieurs fenêtres.*

*L'entretien se fera aux frais exclusifs du propriétaire du fonds dominant qui ne pourra y apporter aucune modification dans le cours du temps, sauf autorisation du propriétaire du fonds servant et sauf simples travaux d'entretien ou de réparation par suite de vétusté.*

MPM

gg

### **Servitude de tour d'échelle**

*A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs une servitude de tour d'échelle. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés.*

*Ce droit de poser une échelle, un échaffaudage, des outils, s'exercera exclusivement sur une bande d'une largeur de cinq (5) mètres le long de la limite séparative des deux fonds. Il permettra l'entretien, la réparation, voire la reconstruction des bâtiments du fonds dominant se trouvant à ladite limite séparative.*

*Il s'exercera aux seuls frais de son bénéficiaire à charge pour lui de remettre les lieux en l'état dans lequel il les a trouvés. Le bénéficiaire devra en outre prendre et faire prendre toute mesure afin que la pose des échelles et échaffaudages soit effectuée selon les règles de l'art par des personnes qualifiées et agissant dans le cadre de leurs activités professionnelles.*

*S'il s'agit de travaux de reconstruction ou assimilables, le propriétaire du fonds servant pourra, s'il le désire, les faire surveiller par son architecte dont les honoraires seront à la charge du propriétaire du fonds dominant.*

*Les travaux ne pourront avoir lieu le matin avant 8 heures et le soir après 20 heures, être suspendus le Samedi et le Dimanche, ne pas excéder 10 jours, et ne pas se renouveler plus de 2 fois l'an sauf cas de force majeure tel que tempête, foudre, grêle ou encore incendie, ou réparation de caractère urgent.*

*Le bénéficiaire du tour d'échelle devra prévenir le propriétaire du fonds servant au moins 8 jours à l'avance par tous moyens à sa convenance, sauf en cas d'urgence dûment justifié.*

### **Servitude de prospect**

*Afin de sauvegarder le point de vue du fonds dominant cadastré Section AW numéro 595, le propriétaire du fonds servant cadastré Section AW numéro 594 s'interdit, à titre de servitude réelle et perpétuelle, au seul profit dudit fonds dominant et de ses propriétaires successifs, d'effectuer aucune construction ni clôture, sauf remise en état des bâtiments existants, et ce sur toute la parcelle." »*

### **CHARGES ET CONDITIONS**

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles figurant ci-après en seconde partie que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir.

### **PROPRIETE-JOUISSANCE**

L'ACQUEREUR sera propriétaire de l'immeuble au moyen et par le seul fait du présent acte à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance également à compter de ce jour par la prise de possession réelle, l'immeuble étant libre de toute location et occupation ainsi que le VENDEUR le déclare et qu'il a été effectivement constaté par l'ACQUEREUR.

HPM

JG

**PRIX**

Cette vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de CENT MILLE Euros (100.000 EUR) s'appliquant pour QUATRE VINGT QUINZE MILLE Euros (95.000 EUR) à l'immeuble et pour CINQ MILLE Euros (5.000 EUR) aux biens mobiliers.

Ce prix est payé comptant par l'ACQUEREUR ce jour même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné au VENDEUR qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance, entière, définitive et sans réserve.

**DONT QUITTANCE**

**DECLARATION POUR L'ADMINISTRATION**

Pour la perception des droits, le vendeur déclare :

- ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- que l'immeuble vendu est achevé depuis plus de 5 ans ;

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

**IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

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

À cet égard, le VENDEUR déclare :

- Que son domicile est bien celui indiqué en tête du présent acte ;
- Que le service des impôts dont il dépend est le Centre des Impôts de TARBES (65023 Cedex 09), 1, Boulevard du Maréchal Juin ;
- Que l'IMMEUBLE vendu lui appartient ainsi qu'il est indiqué au paragraphe " EFFET RELATIF " et qu'il avait alors une valeur de QUATRE VINGT QUINZE MILLE Euros (95.000 EUR) ;
- Et que ledit IMMEUBLE constitue au jour de la vente sa résidence principale.

En conséquence, la plus-value pouvant résulter de la présente vente est exonérée de toute imposition en vertu de l'article 150 U, II-1° du Code général des impôts. Aucune déclaration de plus-value ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement de l'acte conformément à l'article 150 VG, III du Code général des impôts.

**CALCUL DES DROITS**

SUR LA SOMME DE : 95.000,00 EUROS

TAXE DEPARTEMENTALE 3,60%	3.420,00 EUROS
TAXE D'ETAT 0,20%	190,00 EUROS
TAXE COMMUNALE 1,20%	1.140,00 EUROS
FRAIS DE RECOUVREMENT (ETAT) 2,50%	86,00 EUROS

TOTAL

4.836,00 EUROS

MPH  
gg

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

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée du présent acte rédigée sur SEPT pages, 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.

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

MPM

gg

|

**URBANISME - VOIRIE**

En ce qui concerne les divers certificats relatifs à l'urbanisme et à la voirie, les parties déclarent se référer à ceux qui sont ci-annexés.

L'ACQUEREUR a pris connaissance desdites pièces, tant par lui-même que par la lecture que lui en a donnée le notaire soussigné.

Lesquelles pièces consistent en :

**1.-Un certificat d'urbanisme** délivré par la Mairie de TARBES, le 15 Juillet 2010, demeuré joint et annexé aux présentes après mention, dont il résulte ce qui suit littéralement rapporté :

**« CERTIFICAT D'URBANISME INFORMATIF  
« Délivré par le MAIRE, au nom de la Commune  
« N° CU654401000487**

**« CADRE 1 - IDENTIFICATION**

**« LOCALISATION DU TERRAIN**

**« ADRESSE DU TERRAIN :**

« 46Bis, Rue Brauhauban

**« CADASTRE (numéros de Section et parcelles) :**

« Section AW numéros 594-222

« Superficie : 137 m<sup>2</sup>

**« DEMANDEUR DU CERTIFICAT**

« Maître Patrick BERGERET

« 8, Rue des Bourdalats

« 65140 RABASTENS DE BIGORRE

**« CADRE 2 - OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT »  
**« D'URBANISME en date du 12 Juillet 2010****

« (A) Certificat d'urbanisme d'information générale (*Art. L410-1 1<sup>er</sup> alinéa du Code de l'urbanisme*).

**« CADRE 3 - NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS**  
**« D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

« Plan d'Occupation des Sols approuvé le 25 Juillet 1988 dont la dernière mise à jour date du 17 Septembre 2008 et la dernière modification du 24 Septembre 2007.

« Situation / Zone : UA Bandes indicées U et R

« COS : Néant

HPH  
99



**« CADRE 4 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE (surfaces mentionnées au m2)**

« Superficie du terrain de la demande (sous réserve de l'exactitude de la « déclaration du demandeur) : 137 m<sup>2</sup>

« S.H.O.N. -1- susceptible d'être édifiée : Sans objet.

« S.H.O.N. des bâtiments existants : Sans objet

« S.H.O.N. résiduelle disponible : Sans objet

« S.H.O.N. maximale reconstructible si les bâtiments existants sont démolis  
« : Sans objet

« -1- S.H.O.N. : Surface Hors Œuvre Nette (voir la définition sur la « demande de certificat d'urbanisme).

« -2- Calculée par application du Coefficient d'Occupation des Sols « (C.O.S.) à la superficie du terrain (s'il existe un C.O.S.).

« Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de Surface Hors Œuvre « Nette disponible n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité « publique et les règles d'urbanismes applicables à l'îlot de propriété.

**« CADRE 5 - NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE « APPLICABLES AU TERRAIN**

« Application de la loi du 13 Décembre 1913. Le terrain est situé à moins de « 500 mètres :

« Eglise Sainte Thérèse

**« CADRE 6 - DROIT DE PREEMPTION – BENEFICIAIRE DU DROIT**

« Le terrain est soumis au droit de préemption urbain dont le bénéficiaire « est la Mairie de TARBES.

« Avant toute mutation de terrain ou de bâtiments, le propriétaire devra « aire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de « préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente « projetée.

« Sanction : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

**« CADRE 7 - OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS « PARTICULIERES**

« Le terrain est situé en zone sismique 1B en application du décret n°91- « 461 en date du 14 Mai 1991.

**« CADRE 8 : ACCORDS OU AVIS NECESSAIRES**

« En raison de la situation du terrain, le présent certificat est délivré sous « réserve de l'accord du Ministre ou de son délégué chargé des Monuments « historiques.

MPH

gg

**« CADRE 9 - FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A  
« L'OPERATION**

« Toute opération de construction devra faire l'objet d'un dépôt de demande  
« d'autorisation en Mairie.

« ATTENTION : le non respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en  
« méconnaissance des règles indiquées dans le respect de l'urbanisme est passible  
« d'une amende d'un minimum de 304,90 EUR, en application de l'article L.480-4  
« du Code de l'Urbanisme.

« La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être  
« également ordonnée.

**« CADRE 10 - TAXES ET PARTICIPATIONS**

*« Les taxes et contributions ne peuvent être examinées qu'à l'examen de  
« l'instruction de demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont  
« qu'un caractère indicatif, valable à la date de délivrance du présent certificat.*

**« Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du  
« présent certificat :**

- « - Taxe locale d'équipement : 1%
- « - Taxe départementale d'espaces naturels sensibles : 1%
- « - Taxe départementale pour le financement des CAUE : 0,30%
- « - Redevance d'archéologie préventive (L2001-44)

**« Participations exigibles :**

- « - Participation pour équipements publics exceptionnels (L332-8)
- « - Cession gratuite de terrain (L332-6-1-2-e)
- « - Participation pour le raccordement à l'égout (L332-6-1-2-a)
- « - Participation pour la non réalisation d'aires de stationnement (L332-6-1-  
« 2-b) : 4.921,58 Euros par aire
- « - Participation au financement des voies nouvelles et des réseaux (L332-6-  
« 1-2-d)

« La présente décision est transmise au Représentant de l'Etat dans les  
« conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme.

« Le 15 Juillet 2010,  
« Pour le Maire,  
« L'Adjoint Délégué  
« Madame Anne-Marie ARGOUNES

**2.-Un courrier** délivré par la Mairie de TARBES, en date du 03 Août 2010,  
demeuré joint et annexé aux présentes après mention, dans lequel il est précisé  
que l'immeuble n'est pas concerné par un plan d'alignement ou par un  
emplacement réservé inscrits au P.O.S. de la Commune.

MPH  
GG

**3.-Un certificat de numérotage** délivré par la Mairie de TARBES, le 28 septembre 2010 précisant que l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus est situé 46Bis, rue Brauhauban.

**RENONCIATION EXPRESSE AU DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

L'IMMEUBLE étant situé sur une portion de territoire soumise au droit de préemption urbain, son aliénation donnait ouverture à ce droit de préemption en vertu de l'article L. 213-1 dudit code, car elle n'entrait pas dans les prévisions d'exemption figurant aux articles L. 211-4 et L. 213-1 du même code.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L. 213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R. 213-5 du même code a été notifiée au maire de la commune de situation de l'immeuble par lettre recommandée dont une copie et l'avis de réception sont ci-annexés.

Le 22 Juillet 2010, le titulaire du droit de préemption a notifié sa décision de renoncer à son droit.

La vente dudit immeuble peut donc, en vertu du premier alinéa de l'article L. 213-8 du Code de l'urbanisme, être réalisée au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner.

**DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE (D.I.U.O.)**

Afin de se conformer aux dispositions des articles R. 4532-95 et suivants du Code du travail, le VENDEUR déclare :

- que l'IMMEUBLE faisant l'objet du présent acte n'entre pas dans le champ d'application des articles L. 4531-1 et suivants du Code du travail.

En effet, la construction de l'IMMEUBLE présentement vendu constituant une opération de bâtiment ou de génie civil entreprise par un particulier pour son usage personnel, celui de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants, ainsi qu'il résulte de l'article L. 4532-7 dudit code, le dossier visé par l'article L. 4532-16 du Code du travail n'a pas à être établi.

Le notaire soussigné a parfaitement et complètement informé le VENDEUR des dispositions et sanctions pénales issues de l'article L. 4744-2 à L. 4744-5 du Code du travail, applicables en cas de manquement à la loi susvisée.

**AVERTISSEMENT DE L'ACQUÉREUR**

Ainsi qu'il résulte du certificat d'urbanisme susvisé, l'IMMEUBLE est situé à l'intérieur du périmètre de protection institué autour d'un monument historique prévu par l'article L.621-30-1 du Code du patrimoine.

L'ACQUÉREUR reconnaît avoir été averti, notamment par le notaire soussigné, des effets d'une telle situation par suite des dispositions du 1er alinéa de l'article L.621-31 du Code du patrimoine qui dispose :

"Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé au titre des monuments historiques ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune

MPH  
gg

construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable."

Il reconnaît en outre être informé que cette autorisation doit être donnée par l'architecte des Bâtiments de France ou le préfet de région avant toute obtention d'une autorisation d'occupation du sol, qu'il s'agisse d'un permis de construire, d'un permis de démolir, d'une déclaration de travaux, d'une autorisation de lotir, de camping ou de caravaning, d'affichage publicitaire, de la pose d'enseigne ou de préenseigne.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartiennent en propre et en toute propriété à Madame CORREIA MONTEIRO née CASTERA, venderesse aux présentes, par suite de l'acquisition qu'elle en a réalisée pour son compte personnel, alors qu'elle était en instance de divorce de Monsieur CORREIA MONTEIRO, ci-après plus amplement dénommé, aux termes d'un acte reçu par Me Patrick BERGERET, Notaire associé à RABASTENS DE BIGORRE, le 15 Février 2006, de

Monsieur Michel FERNANDEZ, vendeur commercial, né à BAGNERES DE BIGORRE (65200) le 22 Novembre 1960, époux divorcé en premières noces et non remarié de Madame Valérie Sandra Danielle Janine LOUATO, demeurant à TARBES (65000).

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de QUATRE VINGT QUINZE MILLE Euros (95.000 EUR) s'appliquant pour QUATRE VINGT NEUF MILLE SIX CENT SOIXANTE CINQ Euros (89.665 EUR) à l'immeuble et pour CINQ MILLE TROIS CENT TRENTE CINQ Euros (5.335 EUR) aux biens mobiliers, payé comptant et quittancé à l'acte.

Aux termes de cet acte, Monsieur José Alexandre CORREIA MONTEIRO, plâtrier, époux en instance de divorce de Madame Marie-Paule Geneviève CASTERA, né à VILA NOVA DE GAIA (Portugal) le 17 Avril 1955, demeurant à UROS (64160), est intervenu à l'acte pour reconnaître, en cas de prononcé du divorce, le caractère de bien propre aux biens et droits immobiliers acquis par Madame CORREIA MONTEIRO, venderesse aux présentes.

Des déclarations faites audit acte par le vendeur, il résulte qu'il n'existait de son chef aucun obstacle d'ordre légal, judiciaire ou contractuel à la libre disposition des biens et droits immobiliers vendus.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Premier Bureau des Hypothèques de TARBES le 24 Mars 2006 volume 2006P numéro 1596.

**ETANT PRECISE** qu'aux termes d'un acte reçu par Me Patrick BERGERET, Notaire associé à RABASTENS DE BIGORRE, le 05 Septembre 2006, il a été constaté que le divorce entre les époux CORREIA MONTERO / CASTERA avait été prononcé par jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de PAU, le 25 Avril 2006.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Premier Bureau des Hypothèques de TARBES le 19 Octobre 2006 volume 2006P numéro 5430.

MPM  
gg

**ANTERIEUREMENT**, les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartenaient en propre et en toute propriété à Monsieur FERNANDEZ, susnommé, par suite de l'acquisition qu'il en avait réalisée aux termes d'un acte reçu par Me TOULOUSE, Notaire associé à TARBES, le 20 Septembre 2001, de

Monsieur François Robert Joseph CAUSSADE, retraité, époux de Madame Monique Jacqueline ENEAU, né à BORDEAUX (33000) le 12 Mars 1930, demeurant à TRIE SUR BAISE (65220).

Cette acquisition avait eu lieu moyennant le prix principal de TRENTE CINQ MILLE SOIXANTE TROIS Euros VINGT SEPT Centimes payé comptant et quittancé à l'acte au moyen de deniers lui provenant d'un prêt consenti par LA POSTE, investie du privilège de prêteur de deniers.

Des déclarations faites audit acte par le vendeur, il résulte qu'il n'existait de son chef aucun obstacle d'ordre légal, judiciaire ou contractuel à la libre disposition des biens et droits immobiliers vendus.

Une copie authentique de cet acte avait été publiée au Premier Bureau des Hypothèques de TARBES le 29 Octobre 2001 volume 2001P numéro 5281 avec une inscription de privilège de prêteur de deniers prise au profit de LA POSTE au même Bureau des Hypothèques le 29 Octobre 2001 volume 2001V numéro 2068, périmée depuis, et une inscription de privilège de prêteur de deniers prise au profit de ladite banque le 29 Octobre 2001 volume 2001V numéro 2069, radiée depuis.

**ORIGINAIREMENT**, les parcelles d'assiette sur lesquelles se trouvent les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartenaient en propre et en toute propriété à Monsieur CAUSSADE, susnommé, par suite des faits et actes ci-après relatés :

**Concernant la parcelle cadastrée Section AW numéro 222 :**

**Originellement**, ledit immeuble dépendait de la communauté de biens meubles et acquêts ayant existé entre les époux CAUSSADE/JUNCA, ci-après plus amplement dénommés, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient réalisée, aux termes d'un acte reçu par Me DARGET, Notaire à TARBES, le 30 Décembre 1959, de :

Monsieur Georges Delphin MIQUEU, négociant, né à LEZIGNAN (65100) le 13 Septembre 1910 et Madame Odette Marie LAURET, née à TIZI OUZOU (Algérie) le 30 Août 1920.

Cette acquisition avait eu lieu moyennant un prix principal payé comptant et sans subrogation.

Une copie authentique de cet acte avait été publiée au Bureau des Hypothèques de TARBES le 27 Janvier 1960 volume 2925 numéro 53.

APH

gg

Décès de Monsieur Dominique CAUSSADE

Monsieur Dominique Etienne Marcel CAUSSADE, retraité, né à AZEREIX (65380) le 24 Août 1899, époux de Madame Joséphine Marie JUNCA, est décédé à TARBES (65000) le 12 Décembre 1977,

Laissant pour recueillir sa succession

\*Son épouse survivante, Madame JUNCA Veuve CAUSSADE, ci-après plus amplement dénommée, commune en biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie d'AZEREIX (65380) le 30 Avril 1928,

Donataire de l'universalité des biens meubles et immeubles composant la succession aux termes d'un acte reçu par Me DARGET, Notaire à TARBES, le 31 Décembre 1959

Et usufruitière légale du quart des biens composant ladite succession en vertu de l'article 767 ancien du Code Civil

\*Et pour seul et unique héritier, son fils issu de son union avec son épouse survivante, Monsieur François CAUSSADE, susnommé.

Ainsi que le tout avait été constaté dans un acte de notoriété dressé par Me DARGET, le 30 Mai 1979.

Audit acte Madame Veuve CAUSSADE avait déclaré opter pour l'usufruit de l'universalité des biens composant ladite succession.

L'attestation de propriété immobilière avait été établie par Me DARGET, Notaire à TARBES, le 30 Mai 1979 et publiée au Premier Bureau des Hypothèques de TARBES le 09 Juillet 1979 volume 1617 numéro 11.

Donation par Madame Veuve CAUSSADE

Aux termes d'un acte reçu par Me DARGET, Notaire à TARBES, le 03 Octobre 1980, Madame Joséphine Marie JUNCA, veuve de Monsieur Dominique Etienne Marcel CAUSSADE, née à AZEREIX (65380) le 20 Juillet 1902, a fait donation à son fils unique issu de son union avec son époux prédécédé, Monsieur François CAUSSADE, susnommé,

De toutes les parts et portions indivises tant en pleine propriété qu'en usufruit dans l'immeuble objet des présentes.

Cette donation avait eu lieu sous diverses charges et conditions viagères et notamment en l'obligation de loger, nourrir et soigner la donatrice.

Une copie authentique de cet acte avait été publiée au Premier Bureau des Hypothèques de TARBES le 18 Novembre 1980 volume 1931 numéro 3.

Etant précisé que les charges et conditions stipulées au profit de la donatrice se sont éteintes par suite de son décès survenu à TARBES (65000) le 17 Février 1981.

HPM  
gg

**Concernant la parcelle cadastrée Section AW numéro 594  
(anciennement cadastrée Section AW numéro 218) :**

1.-Ladite parcelle appartenait en propre et en toute propriété à Monsieur François CAUSSADE, susnommé, pour l'avoir acquise par prescription trentenaire, ainsi que le constate un acte reçu par Me TOULOUSE, le 24 Avril 2001, dont une copie authentique a été publiée au Premier Bureau des Hypothèques de TARBES le 06 Juin 2001 volume 2001P numéro 2625.

2.-ANTERIEUREMENT, la parcelle cadastrée Section AW numéro 218, appartenait savoir :

-pour l'usufruit à Monsieur René Donation Louis PELLEFIGUE, retraité, né à TARBES (65000) le 14 Octobre 1930,

-et pour la nue propriété à Madame Nelly Gisèle Pierrette PELLEFIGUE, enseignante, épouse de Monsieur Serge Raoul Auguste LOUPY, née à PHNOM PENH (Cambodge) le 04 Janvier 1963, demeurant à SAINT LYS (31470)

Par suite des faits et actes suivants savoir :

Donation à Monsieur René PELLEFIGUE

Ledit bien appartenait en propre et en toute propriété à Monsieur René PELLEFIGUE, susnommé, en vertu de la donation qui lui en avait été consentie par

Monsieur Georges Marie Arnaud PELLEFIGUE, retraité, né à TARBES (65000) le 09 Juillet 1904, son père,

Aux termes d'un acte reçu par Me RIALLAND, Notaire à TARBES, le 14 Juin 1961.

Audit acte, le donateur avait fait réserve expresse à son profit de son usufruit viager, sur l'ensemble des biens donnés.

Une copie authentique de cet acte avait été publiée au Bureau des Hypothèques de TARBES le 05 Octobre 1961 volume 3078 numéro 42.

Etant précisé que l'usufruit réservé au profit du donateur s'est éteint par suite de son décès survenu à TARBES (65000) le 16 Novembre 1968.

Donation à Madame Nelly LOUPY

Aux termes d'un acte reçu par Me BAREILLE, Notaire à TARBES, le 22 Décembre 1998,

Monsieur René PELLEFIGUE a fait donation à sa fille unique, Madame Nelly PELLEFIGUE épouse LOUPY, susnommée, de la nue propriété de l'immeuble cadastrée Section AW numéro 218.

Audit acte, Monsieur PELLEFIGUE s'était réservé l'usufruit sur ledit immeuble et avait stipulé la réversion dudit usufruit au profit de son conjoint, Madame Anne-Marie TILHAC.

Une copie authentique de cet acte avait été publiée au Premier Bureau des Hypothèques de TARBES le 05 Février 1999 volume 1999P numéro 599.

MPH

gg

**ORIGINE ANTERIEURE**

Les parties dispensent le notaire soussigné d'établir plus longuement ici l'origine de propriété de L'IMMEUBLE, déclarant vouloir s'en référer à celle contenue dans les actes susvisés.

**CHARGES ET CONDITIONS**

La vente est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment, sous celles suivantes que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

**1-) ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION**

L'IMMEUBLE est vendu dans son état actuel.

Sauf application d'une disposition légale spécifique, le VENDEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

**CONTENANCE**

La vente entre pour partie dans le champ d'application de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété et du décret n° 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.

La superficie des lots ou fractions de lots concernés figure dans la désignation ci-dessus.

- En ce qui concerne lesdits lots, il résulte de l'article 46 de la loi n° 65-567 du 10 juillet 1965 dont la rédaction est issue de la loi n° 96-1107 visée ci-dessus :

"Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lot d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

MPH

gg



Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente à peine de déchéance."

- En ce qui concerne les caves, garages, emplacements de stationnement et lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m<sup>2</sup> et faisant également l'objet du présent acte, il est expressément convenu que les parties ne pourront fonder aucune réclamation à l'encontre de quiconque à raison d'une différence de contenance, en plus ou en moins, constatée entre celle réelle et celle pouvant être mentionnée au présent acte, cette différence excéda-t-elle un vingtième.

### 2-) SERVITUDES

Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu, 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 des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

### **DECLARATION DU VENDEUR :**

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'IMMEUBLE vendu et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou de l'urbanisme ou encore du règlement de copropriété.

### 3-) ASSURANCES

Il fera son affaire personnelle de la souscription de toutes polices d'assurances concernant sa responsabilité personnelle en tant qu'occupant de l'immeuble,

Étant précisé par le VENDEUR que l'ensemble immobilier est assuré contre l'incendie, responsabilité civile et autres risques par les soins de la copropriété.

### 4-) QUOTE-PART IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Il acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE peut et pourra être assujetti, étant précisé à ce sujet :

a) que la taxe d'habitation de l'année en cours incombe en totalité à l'occupant au 1er Janvier.

b) que dès à présent l'ACQUEREUR s'engage à rembourser, prorata temporis, la fraction lui incombant de la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, à la première réquisition du VENDEUR, tant que l'avertissement correspondant ne lui sera pas adressé à son nom propre.

MPT  
gg

### **5-) ABONNEMENTS DIVERS**

Il fera son affaire personnelle à compter du même jour de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité.

A cet égard le VENDEUR informe l'ACQUEREUR que :

- la distribution de l'électricité du bien vendu est assurée par la société EDF au tarif régulé.

En conséquence, l'ACQUEREUR est informé qu'il est subrogé purement et simplement dans les droits et obligations du VENDEUR à l'égard de la dite société, résultant du contrat de distribution et de fourniture d'électricité précité. Il fera son affaire personnelle de manière à ce que le VENDEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la continuation ou du renouvellement de tout nouveau contrat.

L'ACQUEREUR devra souscrire tous abonnements ou avenants à son nom avec les organismes ou compagnies fournisseurs, et il devra justifier du tout au VENDEUR, afin de permettre à ce dernier d'obtenir la résiliation des contrats, de dégager sa responsabilité et d'obtenir la restitution de dépôts de garantie versés à titre d'avance sur consommation.

### **CONDITIONS PARTICULIERES**

La vente a lieu sous les charges et conditions résultant du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division et le cas échéant de leurs actes modificatifs et complémentaires ; l'ACQUEREUR déclare avoir eu parfaite connaissance de ces documents par la remise d'une copie qui lui en a été faite, préalablement au présent acte, ainsi qu'il le reconnaît.

L'ACQUEREUR sera, par le seul fait du présent acte, subrogé de plein droit, tant activement que passivement, dans les droits et obligations résultant pour le VENDEUR de ce règlement de copropriété et de l'état descriptif de division ainsi que de leurs éventuels modificatifs, il en fera son affaire personnelle et s'oblige à les exécuter en ce qui concerne l'IMMEUBLE, de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le VENDEUR, par qui que ce soit.

### **6-) FRAIS - DROITS ET EMOLUMENTS**

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, en application de l'article 1593 du Code civil.

### **PROTECTION DE L'EMPRUNTEUR IMMOBILIER FINANCEMENT OBTENU**

L'ACQUEREUR déclare que la présente vente n'est pas soumise à la condition suspensive instaurée par les articles L. 312-16 et suivants du Code de la consommation, au motif que le financement du prix a été réalisé.

L'ACQUEREUR déclare avoir réalisé ce financement au moyen de deniers lui provenant d'un prêt sous-seing privé consenti par LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE.

MPM  
gg

### **DELAI DE RETRACTATION**

Le présent acte authentique ayant pour objet l'acquisition par un non professionnel de l'immobilier, d'un immeuble à usage d'habitation, entre dans le champ d'application de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Il est ici précisé qu'un avant-contrat sous-seing privé en date du 05 Juillet 2010 a précédé le présent acte, et que conformément aux dispositions de l'article L. 271-1 du Code susvisé, cet acte a été notifié à l'ACQUEREUR par lettre recommandée avec avis de réception présentée la première fois le 07 Juillet 2010.

Une copie de ce courrier et de l'accusé de réception est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

L'ACQUEREUR reconnaît :

- avoir pris connaissance de l'acte qui lui a été notifié.
- avoir bénéficié du délai de rétractation de sept jours prévu à l'article L. 271-1 du Code susvisé.

En conséquence, il requiert expressément le notaire soussigné de régulariser la vente.

### **DECLARATIONS**

#### **1/- Concernant l'état civil et la capacité des parties**

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent confirmer les énonciations figurant en tête du présent acte relatives à leur état civil, leur statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité et leur résidence.

Ils ajoutent ce qui suit :

- Ils sont de nationalité française ;
- Ils se considèrent comme résidents au sens de la réglementation française des changes actuellement en vigueur ;
- Ils ne sont pas placés sous l'un des régimes de protection des majeurs ;
- Ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.
- Ils ne sont pas en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil,
- Ils ne font pas et ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un dispositif de traitement du surendettement des particuliers visé aux articles L.330-1 et suivants du Code de la consommation.

#### **2/- Concernant l'IMMEUBLE vendu**

Le VENDEUR déclare sous sa responsabilité, concernant l'IMMEUBLE vendu :

- Qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation,
- Qu'il est libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits de l'ACQUEREUR.
- Qu'il n'existe pas de locataires, d'anciens locataires ou occupants susceptibles de pouvoir bénéficier d'un droit de préemption quelconque.

HPM

gg

**3/- Concernant la copropriété**

Le VENDEUR déclare :

- Que le syndic est le Cabinet FONCIA - CENTRE DE L'IMMOBILIER dont le siège est à TARBES (65000), 33, Rue du Régiment de Bigorre.
- Que ce dernier a délivré en date du 16 Septembre 2010, un état dont l'original demeure joint et annexé aux présentes après mention ;
- Qu'il n'a reçu dudit syndic aucune convocation à une assemblée dont la tenue a été fixée à une date postérieure à celle de la présente vente, la prochaine assemblée générale devant intervenir dans le courant du premier semestre 2011.

Le VENDEUR déclare subroger expressément l'ACQUEREUR, qui l'accepte, dans le bénéfice de tous les droits et actions susceptibles d'être exercés à l'encontre de toute assemblée de copropriétaires antérieure à ce jour.

1.- Les appels de fonds qui interviendront à compter de ce jour seront à la charge de l'ACQUEREUR, mais tous les travaux votés antérieurement ou décidés par le syndic en cas d'urgence, commencés ou non à ce jour, resteront à la charge du VENDEUR qui s'y oblige.

Notification des présentes sera faite auprès du syndic de copropriété par les soins du notaire soussigné d'une part conformément à l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 et d'autre part conformément à l'article 6 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967.

2.- Il est rappelé aux parties qu'aux termes de l'article 6-2-3° de décret du 17 mars 1967, le moins perçu sur provisions révélé par l'approbation des comptes est porté au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Par l'effet de ce texte, si l'arrêté de comptes fait apparaître un solde débiteur au préjudice du lot objet de la présente vente, le paiement de ce solde incombera à l'ACQUEREUR.

Cette situation est acceptée par les parties, qui ne jugent pas utile d'y déroger par une convention particulière. En conséquence l'ACQUEREUR s'engage à payer la somme qui lui sera réclamée, renonçant de ce chef à tout recours à l'encontre du VENDEUR.

3.- Il résulte de l'état daté délivré par le syndic de l'immeuble, que le VENDEUR est actuellement créancier d'aucune somme dans les comptes de la copropriété au titres des avances mentionnées à l'article 45-1 du décret du 17 Mars 1967 (avance de trésorerie permanente, provisions pour travaux, etc.).

L'ACQUEREUR versera entre les mains du syndic le montant desdites avances représentant ladite somme. Le syndic devra alors procéder au remboursement, au CEDANT, du solde créancier de son compte.

4.- Il est rappelé aux parties au présent acte que conformément à l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967, si l'approbation des comptes révèle un trop perçu sur provisions, la somme correspondante est portée au crédit de celui qui sera copropriétaire lors de l'approbation des comptes, soit en l'espèce l'ACQUEREUR.

HPM  
gg

Cette situation est acceptée par les parties, qui ne jugent pas utile d'y déroger par une convention particulière. En conséquence, le VENDEUR accepte que l'ACQUEREUR appréhende la totalité de l'éventuel solde créditeur au titre du trop perçu sur provisions, et il renonce à exercer quelque recours que ce soit à son encontre de ce chef.

#### **CARNET D'ENTRETIEN**

Il a été rappelé à l'acquéreur par le notaire soussigné, avant la signature du présent acte, qu'il pouvait, conformément aux dispositions des articles 45-1 de la loi du 10 juillet 1965 et 4-4 du décret du 17 mars 1967, et s'il le jugeait utile :

- prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble, au bureau du syndic dont le nom et l'adresse lui ont été communiqués ;
- ou s'il le préférerait, demander à ce que le vendeur lui donne connaissance de ce carnet d'entretien et le cas échéant lui en fournisse copie.

#### **ANAH - ABSENCE DE SUBVENTION**

Le VENDEUR déclare, pour le bien objet du présent acte :

- n'avoir jamais déposé aucune demande de subvention auprès de l'Agence nationale de l'habitat au cours des 10 années écoulées ;
- n'avoir obtenu dudit organisme aucune subvention dans le même délai.

#### **VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article L. 541-1 du Code du patrimoine qui prévoit que par exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil, les vestiges archéologiques immobiliers éventuellement découverts dans son terrain seront présumés appartenir à l'Etat.

Cette présomption étatique de propriété ne peut être combattue que par un titre ou par la prescription.

#### **PISCINE PRIVATIVE**

Le VENDEUR déclare que l'immeuble vendu n'est pas équipé d'une piscine de plein air enterrée, relevant des dispositions des articles L. 128-1 à L. 128-3 et R. 128-1 à R. 128-4 du Code de la construction et de l'habitation.

#### **LUTTE CONTRE LE SATURNISME**

Conformément aux dispositions de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique, un constat de risque d'exposition au plomb de moins d'un an, établi le 1<sup>er</sup> Juillet 2010 par la société SOLUTION DIAGNOSTIC IMMOBILIER, dont le siège est à TARBES (65000), 2, Avenue Bertrand Barère, est ci-annexé. A ce constat est annexé une notice d'information conforme aux dispositions de l'annexe 3 à l'arrêté du 25 avril 2006 (NOR : SANPO 0620647 A)

Ce constat fait apparaître la présence de revêtements contenant du plomb à une concentration inférieure au seuil fixé par l'annexe 1 à l'arrêté du 25 avril 2006 (NOR : SANPO 0620647 A) mais ces revêtements ne présentent pas de risque immédiat d'accessibilité au plomb.

HPM  
gg

L'ACQUEREUR reconnaît avoir pris connaissance des recommandations figurant dans ce constat, rappelant l'intérêt de veiller à l'entretien des revêtements afin d'éviter leur dégradation future. Son attention a été également attirée par le notaire soussigné sur les mesures de précaution préconisées par la notice d'information ci-annexée.

Il est rappelé d'autre part qu'en application de l'article R. 1334-12 du Code de la santé publique le constat doit être tenu à disposition des agents ou services mentionnés à l'article L. 1421-1 du Code de la santé publique (notamment les médecins inspecteurs de santé publique, les inspecteurs des affaires sanitaires et sociales, et autres fonctionnaires chargés de la prévention des risques sanitaires) ainsi que, le cas échéant, des agents chargés du contrôle de la réglementation du travail et des agents des services de prévention des organismes de sécurité sociale.

#### **Exonération de la garantie des vices cachés**

Il est expressément convenu que le VENDEUR ne sera tenu à aucune garantie à l'égard de L'ACQUEREUR, qui l'accepte expressément, à raison des vices cachés qui pourraient affecter l'immeuble objet du présent acte, du fait de la présence de revêtements contenant du plomb.

#### **DECLARATIONS SUR L'AMIANTE**

Le VENDEUR déclare :

Que les biens vendus dépendent d'un ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er Juillet 1997 et entrent dans le champ d'application des dispositions des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

En conséquence, et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-13 et R. 1334-24 du Code susvisé, un constat précisant la présence, ou le cas échéant, l'absence de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante ainsi que la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits, doit être annexé au présent acte.

#### **1°) En ce qui concerne les parties communes :**

- les recherches relatives à la présence de flocages, de calorifugeages ou de faux plafonds susceptibles de contenir de l'amiante ont été effectuées conformément à l'article R. 1334-15 du Code de la santé publique. Une copie du diagnostic établi le 19 Avril 2001 par la Société d'Expertise du Sud-Ouest, dont le siège est à THOUARS (79101), BP 32, 56, Porte au Prévost, dont il résulte ce qui suit littéralement rapporté :

*« Conclusions : Il n'a pas été décelé la présence d'amiante friable en « flocage, en calorifurage et en dalle de plafond. Il est précisé*

*« Observation : Présence amiante dure au niveau d'un tuyau évacuation en « fibrociment.*

- En revanche, à ce jour, le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens vendus n'ayant pas constitué le dossier technique amiante et n'ayant pas fait procéder aux recherches étendues prévues à l'article R. 1334-24 du Code de la santé publique, ni la fiche récapitulative, ni le constat amiante mentionnés audit article n'ont pu être annexés au présent acte.

MPM  
gg

**2°) En ce qui concerne les parties privatives :**

- conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-13 et R. 1334-24 du Code de la santé publique, un constat précisant la présence ou l'absence de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante ainsi que la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits, est ci-annexé.

Le constat susvisé consiste en un rapport technique établi le 15 Novembre 2005 par le Cabinet Jean-Marc BARRAQUE, dont le siège est à TARBES (65000), 2, Rue Marcel Lamarque, dont il résulte qu'il n'a pas été repéré de produit ou matériau contenant de l'amiante.

**ETAT DE L'IMMEUBLE - TERMITES**

L'immeuble vendu est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L. 133-5 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites.

En application de l'article L. 133-6 du Code précité, un état relatif à la présence de termites datant de moins de six mois a été établi le 1<sup>er</sup> Juillet 2010 par la société SOLUTION DIAGNOSTIC IMMOBILIER, dont le siège est à TARBES (65000), 2, Avenue Bertrand Barère, expert répondant aux diverses exigences posées par les articles L. 271-6, R. 271-1 et 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il résulte de l'attestation remise par cet expert au vendeur, conformément à l'article R. 271-3 de ce même Code. Une copie de cette attestation et de l'état relatif à la présence de termites sont ci-annexés.

Cet état ne révèle la présence d'aucun termite dans l'immeuble.

L'acquéreur prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le vendeur pour quelque vice apparent que ce soit.

**INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ**

Le vendeur déclare que l'immeuble vendu ne comporte aucune installation intérieure de gaz.

En conséquence il n'y a pas lieu de produire l'état visé par l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation.

**INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE**

Le vendeur déclare que l'immeuble vendu comporte une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans.

En conséquence est ci-annexé, conformément à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, un état de l'installation intérieure d'électricité datant de moins de trois ans. Cet état a été établi le 1<sup>er</sup> Juillet 2010 par la société SOLUTION DIAGNOSTIC IMMOBILIER, susnommée, expert répondant aux diverses exigences posées par les articles L. 271-6 et R. 271-1 et R. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il résulte de l'attestation remise par cet expert au vendeur, conformément à l'article R. 271-3 de ce même Code.

MPM  
gg

Une copie de cette attestation et de l'état relatif à l'installation intérieure d'électricité sont ci-annexées.

Il résulte de ce document que l'installation intérieure d'électricité de l'immeuble vendu présente les anomalies suivantes :

Article	Libellé des anomalies et recommandations
B1.3g	Le dispositif assurant la coupure d'urgence est placé à plus de 1,80m du sol fini et n'est pas accessible au moyen de marches ou d'une estrade. Le tableau électrique se trouve au raz du plafond et donc à une hauteur de plus de 1,8 m
B3.3.6e	Des socles de prise de courant équipés d'une broche de terre sont raccordés à un circuit ne comportant pas de conducteur de protection.  Une prise dans la chambre 1 a une broche de terre mais n'est pas reliée à la terre (en jaune sur le schéma), cette anomalie est compensée par la présence du disjoncteur 30mA dans le tableau électrique.

Informations complémentaires :

Points de contrôle	Commentaires
B11a	L'ensemble de l'installation électrique est protégée par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité inférieur ou égal à 30mA
B11b	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.

L'ACQUEREUR déclare accepter d'en faire son affaire personnelle et renonce à exercer de ce chef quelque recours que ce soit à l'encontre du vendeur.

**DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

L'immeuble vendu entre dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence est ci-annexé un diagnostic de performance énergétique datant de moins de dix ans établi à la demande du vendeur le 1<sup>er</sup> Juillet 2010 par la société SOLUTION DIAGNOSTIC IMMOBILIER, susnommée, expert répondant aux diverses exigences posées par les articles L. 271-6 et R. 271-1 et 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il résulte de l'attestation remise par cet expert au vendeur, conformément à l'article R. 271-3 de ce même Code. Une copie de cette attestation est ci-annexée.

Le vendeur déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification du bâtiment ou des équipements collectifs concernés de nature à affecter la validité de ce diagnostic n'est, à sa connaissance, intervenue.

Il est rappelé à l'acquéreur qu'aux termes de l'article L. 271-4-II in fine du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du

MPM  
gg



vendeur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, qui n'a qu'une valeur informative.

#### **ASSAINISSEMENT**

Il existe un réseau public de collecte destiné à recevoir les eaux usées domestiques. Le vendeur a précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 1331-1 alinéa 1 du code de la santé publique, le raccordement de l'immeuble vendu à ce réseau avait été opéré.

Une réponse à un questionnaire d'assainissement délivrée par la Mairie de TARBES (65000), le 16 Juillet 2010, demeurée jointe et annexée aux présentes après mention, dont il résulte que :

- Le dispositif de traitement des eaux usées est collectif
- Le service chargé du contrôle d'assainissement est la Commune
- Que la propriété est effectivement raccordée à un réseau collectif
- Que le contrôle de ce raccord n'a pas été effectué

#### **DISPOSITIF DE RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE**

Le vendeur déclare que l'immeuble vendu n'est pas équipé d'un système de récupération et de distribution d'eaux de pluie.

#### **PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

L'immeuble vendu est situé en zone sismique 1B et la Commune de TARBES est concernée par le risque inondation (PPRN ADOUR approuvé le 03 Février 2006) - l'immeuble objet des présentes étant situé en zone blanche - et par le risque industriel – effet thermique, effet de surpression et projection de débris - (PPRT NEXTER prescrit le 12 Août 2008),

Ainsi qu'il résulte d'un état des risques naturels et technologiques établi le 22 Septembre 2010, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5-I du Code de l'environnement et demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

Cet état a été établi par le notaire soussigné sur le modèle d'imprimé prévu par l'arrêté du 13 octobre 2005.

Conformément aux dispositions de l'article R. 125-26 du Code de l'environnement, cet état, qui mentionne les risques dont font état les documents et le dossier, établi par le préfet, visé à l'article R. 125-24 du Code de l'environnement et auxquels l'immeuble vendu est exposé, est accompagné des extraits de ce document et du dossier, permettant de localiser cet immeuble au regard des risques encourus.

Il est précisé en outre que cet immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des assurances pendant la période où le vendeur en a été propriétaire. D'autre part le vendeur n'a pas eu connaissance de tels sinistres survenus antérieurement.

#### **PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Le rédacteur informe les parties des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

HPH  
gg

*« Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.*

*Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »*

En outre, le rédacteur rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui sont excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi n°75-633 du 15 Juillet 1975 et loi n°92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

Le VENDEUR déclare :

-ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;

-ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n°75-633 du 15 Juillet 1975 ;

-qu'à sa connaissance l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L.514-20 du Code de l'environnement ;

-que le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation (loi n°92-646 du 13 Juillet 1992) ;

-qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;

-qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou sur les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n°76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;

-qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°76-663 susvisée, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;

-qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ;

HPH  
gg

-qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 03 Janvier 1972.

S'il se révèle que les lieux dont il s'agit figure sur la liste des installations classées, le VENDEUR fera son affaire, à ses frais, de les faire sortir de ce répertoire et de les remettre en état au sens de l'article L.512-17 du Code de l'environnement.

### **FORMALITE DE PUBLICITE FONCIERE**

Une copie authentique de l'acte de vente sera publiée au bureau des hypothèques de la situation de l'IMMEUBLE.

Le VENDEUR sera tenu de rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-dessus élu, des inscriptions, transcriptions, publications ou autres empêchements révélés par l'état hypothécaire délivré suite à cette formalité.

### **COMMISSION D'AGENCE**

L'ACQUEREUR ayant confié à l'Agence ERA IMMOBILIER, dont le siège est à TARBES (65000), 2, Avenue Bertrand Barère, la mission de rechercher pour son compte un immeuble tel que celui objet du présent acte, il s'oblige à verser à ladite agence la somme de SEPT MILLE Euros (7.000 EUR) 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.

### **REMISE DE TITRES**

Le VENDEUR ne sera pas tenu de délivrer les anciens titres de propriété mais l'ACQUEREUR sera subrogé dans tous ses droits pour se faire délivrer à ses frais ceux dont il pourrait avoir besoin concernant le bien vendu.

### **POUVOIRS**

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs du présent acte, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

### **MENTION LEGALE D'INFORMATION**

Conformément à la loi « 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 fin, l'office est amené à enregistrer des données vous concernant et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Vous pouvez exercer vos droits d'accès et de

HPH  
gg

rectification aux données vous concernant auprès du Correspondant " Informatique et Libertés " désigné par l'office : cpd-adsn@notaires.fr. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de votre part auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

**INFORMATION RELATIVE A LA REPRESSION DES INSUFFISANCES ET DISSIMULATIONS - 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 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 modifié, ni contredit, par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

**DONT ACTE rédigé sur VINGT HUIT pages.**

Fait et passé au siège de l'Office Notarial dénommé en tête du présent acte.

A la date sus indiquée.

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,

Et le notaire a signé le même jour.

Les parties approuvent :

- Renvois : *rien*
- Mots rayés nuls : *rien*
- Chiffres rayés nuls : *rien*
- Lignes entières rayées nulles : *rien*
- Barres tirées dans les blancs : *rien*

*Houtart*  
*gg*  
*HPH*