

DOSSIER : M. et Mme BUROCHIN  
REFS : 11311304 NR/SD/  
ACTE : Vente à M. MOIZEAU et Mme GUIHAL  
DATE : 30/09/2015

**L'AN DEUX MILLE QUINZE,  
LE TRENTE SEPTEMBRE**

**A ARGELES-GAZOST (Hautes-Pyrénées), 5, Avenue de la Marne, au  
siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Nathalie ROCA, Notaire soussigné, membre de la Société «Didier  
LABOURDETTE et Nathalie ROCA, Notaires, associés d'une Société Civile  
Professionnelle de Notaires », ayant son siège social à ARGELES-GAZOST  
(Hautes-Pyrénées), 5, Avenue de la Marne,**

**Avec la participation de Maître Claudine BARON, notaire à  
NOIRMOUTIER-EN-L'ILE (85330), BP 317, assistant l'ACQUEREUR, non présent**

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

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

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

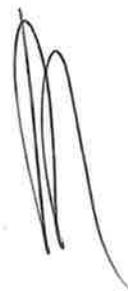
**La seconde partie dite « partie développée »** comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

**PARTIE NORMALISEE**  
**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**VENDEUR**

Monsieur Maurice Marie Théodore Pierre **BUROCHIN**, retraité, et Madame Yveline Pierrette Renée Malvina Marie **MOINER**, retraitée, son épouse, demeurant ensemble à SAINT-HERBLAIN (44800) 12 Impasse des Orangers.

R



Monsieur est né à TOURS (37000) le 23 février 1938,  
Madame est née à LA MONTAGNE (44620) le 1er mai 1939.  
Mariés à la mairie de LA MONTAGNE (44620) le 18 mai 1962 sous le régime  
de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage  
préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.  
Monsieur est de nationalité Française.  
Madame est de nationalité Française.  
Résidents au sens de la réglementation fiscale.

#### ACQUEREUR

Monsieur Jean Charles **MOIZEAU**, retraité, demeurant à PAULX (44270) N°3  
Lieu-dit "La Rochelle".

Né à SAINT-MARTIN-DE-RE (17410) le 11 février 1959.  
Divorcé de Madame Dominique Catherine **MIKOLAJCZAK** suivant jugement  
rendu par le Tribunal de grande instance de SABLES D'OLONNE le 27 juillet 2011, et  
non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité Française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Madame Marie France Nicole **GUIHAL**, Aide soignante, demeurant à PAULX  
(44270) N°3 Lieu-dit "La Rochelle".

Née à MACHECOUL (44270) le 2 octobre 1958.  
Divorcée de Monsieur Jean-Pierre **VILAIN** suivant jugement rendu par le  
Tribunal de grande instance de NANTES le 27 avril 1999, et non remariée.  
Non liée par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité Française.  
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

#### QUOTITES ACQUISES

Monsieur Jean **MOIZEAU** acquiert la pleine propriété indivise du **BIEN** objet  
de la vente à concurrence de moitié en pleine propriété.

Madame Marie France Nicole **GUIHAL** acquiert la pleine propriété indivise du  
**BIEN** objet de la vente à concurrence de moitié en pleine propriété.

#### DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont  
exacts.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement  
professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de  
sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société  
mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues  
indéfiniment et solidairement du passif social.
- Qu'elles ne sont concernées :

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

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

L'**ACQUEREUR** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant  
qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article  
225-19 5 bis du Code pénal.

M  
2018



### DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

- extrait d'acte de naissance,
- carte nationale d'identité,
- compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Le Notaire soussigné a informé l'**ACQUEREUR** des dispositions de l'article L.551-1 du Code de la construction et de l'habitation duquel il résulte qu'en cas de condamnation définitive de l'acquéreur à la peine d'interdiction d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation prévue au 5° bis de l'article 225-19 du Code pénal, au 3° du IV de l'article L. 1337-4 du Code de la santé publique et au 3° du III de l'article L. 511-6 du Code de la construction et de l'habitation, l'acte authentique ne peut être signé.

En conséquence, l'**ACQUEREUR** déclare ne pas avoir fait l'objet d'une telle condamnation.

Etant ici précisé que les modalités techniques d'accès par l'ADSN au casier judiciaire ne sont pas à ce jour mises en place.

Les documents à la disposition du Notaire associé soussigné ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

### PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Maurice BUROCHIN et Madame Yveline MOINER, son épouse sont présents à l'acte.

- Monsieur Jean MOIZEAU et Madame Marie France Nicole GUIHAL à ce non présents mais représentés par Madame Sophie SAVTCHENCO, Clerc de Notaire, épouse de Monsieur Francis DULAC, demeurant à ARGELES-GAZOST, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à NOIRMOUTIER, du 26 septembre 2015, dont l'original est demeuré ci-annexé.

### TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés.

En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

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

- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.

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

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

### IDENTIFICATION DU BIEN

Le **VENDEUR** vend à l'**ACQUEREUR** qui accepte le **BIEN** dont la désignation suit :

### DESIGNATION

A AUCUN (HAUTES-PYRÉNÉES) 65400 9 Chemin des Prats d'Ors,

M





Un immeuble en nature de maison bigourdane avec terrain autour

Figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	155	Prat Dors	00 ha 02 a 25 ca
A	1440	9 Chemin des Prats Dors	00 ha 01 a 79 ca
A	1443	Prat Dors	00 ha 09 a 00 ca

Total surface : 00 ha 13 a 04 ca

Le **VENDEUR** déclare que l'accès s'effectue par le Chemin Prats-Dors et la parcelle cadastrée A numéro 1057, propriété de la Commune de AUCUN.

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

#### IDENTIFICATION DES MEUBLES

Le **VENDEUR**, vend à l'**ACQUEREUR**, les meubles dont la désignation figure en une note, approuvée par les parties, et demeurée annexée aux présentes.

#### NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

La vente porte sur la totalité en pleine propriété du **BIEN**.  
Ce **BIEN** appartient au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après.

#### EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Henri CHALVIGNAC, notaire à LOURDES le 25 septembre 1990 publié au service de la publicité foncière de TARBES 2, le 10 octobre 1990 volume 1990P, numéro 3427.

#### CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

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

#### RAPPEL DE SERVITUDE

I - Le **BIEN** objet des présentes est grevé d'une servitude de passage constituée :

A) - Aux termes de l'acte contenant vente par Monsieur LANUSSE au profit de Monsieur et Madame BUROCHIN reçu par Maître Henri CHALVIGNAC notaire à LOURDES le 25 septembre 1990, publié au service de la publicité foncière de TARBES 2 le 10 octobre 1990, volume 1990P, numéro 3427, il a été indiqué ce ci-après littéralement rapporté :

"Aux termes d'un procès verbal de bornage établi par Monsieur DUVERGIN, géomètre expert à ARGELES GAZOST, le vingt sept avril mil neuf cent soixante dix sept, sous le numéro 77.1828,

Il a été convenu entre :

- a) Madame Anna Pauline DOMEQ, demeurant à GAILLAGOS (Hautes-Pyrénées) épouse de Monsieur Désiré CLOT, née à GAILLAGOS le onze mars mil neuf cent dix neuf,
- b) et Monsieur LANUSSE, vendeur aux présentes,

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

De procéder à la définition d'un chemin de servitude grevant la parcelle anciennement cadastrée section A2 n°1056 appartenant à Monsieur LANUSSE, vendeur, au profit de la parcelle cadastrée section A2 n° 158 appartenant à Madame CLOT susnommée.

Observation étant ici faite :

- que la parcelle cadastrée n° 1056 constitue actuellement, entre autres, la parcelle n°1443, objet des présentes,

- que le procès verbal de bornage sus énoncé a fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de Maître Maurice LABOURDETTE, notaire à ARGELES GAZOST le seize décembre mil neuf cent quatre vingt un, dont une expédition a été publiée au 2° bureau des hypothèques de TARBES le six janvier mil neuf cent quatre vingt deux, volume 1765, n°11."

**B)** - Et modifiée aux termes d'un acte dressé par Maître Corinne DELEUZE, Notaire associé à ARGELES-GAZOST, le 22 juin 1996, publié au service de la publicité foncière de TARBES, 2EME, le 17 juillet 1996, volume 1996P, numéro 2594, dont une copie est demeurée ci-annexée.

**II - Le BIEN** objet des présentes bénéficie d'une servitude de passage constituée :

Aux termes d'un acte reçu par Maître LABOURDETTE le vingt huit novembre mil neuf cent quatre vingt sept, contenant vente par Monsieur LANUSSE au profit des Consorts SOULIER-BRUN publié au 2° bureau des hypothèques de TARBES le neuf décembre mil neuf cent quatre vingt sept, volume 2800, numéro 9

Il a été crée une servitude de passage dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

"Pour permettre l'accès à l'immeuble en nature de maison d'habitation, sol, cour et jardin cadastré sur le territoire de la commune d'AUCUN, section A n°1440 pour 1a 79ca, 1443 pour 9a 00ca et 155 pou 2a 55ca, restant appartenir au vendeur pour les mêmes causes que celles énoncées dans l'origine de propriété qui précède,

L'immeuble cadastré section A n°1444, d'une contenance de 60a 09ca, présentement vendu sera grevé sur une largeur de quatre mètres de large d'une servitude de passage, des plus étendues comme s'il s'agissait d'un chemin public avec toutefois interdiction de stationner, au profit de l'immeuble cadastré section A N°1440, pour 1a 79ca, 1443 pour 9a 00ca et 155 pour 2a 55ca.

Cette servitude s'exercera depuis le portail entre la grange et la maison en ligne droite jusqu'à l'aplomb de la limite Sud Est de l'appenti, puis en forme de courbe jusqu'à la limite Sud de la parcelle cadastrée 1443, devant la maison.

L'aménagement et l'entretien de cette servitude et du portail, sera à la charge des vendeurs et des deux acquéreurs à concurrence d'un tiers entre chacun d'eux.

(...) L'implantation de la première servitude se trouve indiquée sur un plan sous la teinte jaune."

**L'ACQUEREUR** aux présentes déclare en avoir parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle.

#### **PROPRIETE JOUISSANCE**

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

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation.

#### **PRIX**

La présente vente est conclue moyennant le prix de **CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (170.000,00 EUR)**,

Ce prix s'applique :

- Aux **Biens mobiliers** à concurrence de : HUIT MILLE EUROS (8.000,00 EUR),  
- Au **BIEN immobilier** à concurrence de : CENT SOIXANTE-DEUX MILLE EUROS (162.000,00 EUR),

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

#### PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** paie le prix comptant à l'instant même au **VENDEUR** par la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

Le **VENDEUR** donne quittance à l'**ACQUEREUR** de ce paiement ainsi que des fonds empruntés à cet effet conformément aux obligations déclaratives contenues à l'article 2374 2° du Code civil.

#### DONT QUITTANCE

#### DECLARATION D'ORIGINE DES FONDS

L'**ACQUEREUR** déclare que sur la somme ci-dessus payée, celle de CENT ONZE MILLE SIX CENT TREIZE EUROS (111.613,00 EUR) provient de fonds empruntés à cet effet suivant acte reçu par Maître Claudine BARON, Notaire associé à NOIRMOUTIER EN L'ILE, le 26 septembre 2015,

Après de la Société dénommée CM NOIRMOUTIER, Société coopérative de crédit à capital variable et à responsabilité statutairement limitée, dont le siège est à NOIRMOUTIER-EN-L'ILE (85330), 3 Place de l'Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 786432864 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHE SUR YON (Vendée) aux conditions suivantes :

#### I - PRET ORDINAIRE IMMOBILIER numéro 15519 39042 00020909201

Montant du prêt en principal : CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription de privilège de prêteur de deniers : CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 EUR)

Durée : 10 ans

Remboursement : 120 échéances successives de 495,28€ chacune, cotisation éventuelle de l'assurance des emprunteurs compris (sous réserve de l'agrément de la compagnie d'assurance aux conditions normales)

Echéances :

- première échéance au plus tard le : 15 octobre 2015

- dernière échéance au plus tard le : 15 septembre 2025

Date de péremption de l'inscription : QUINZE SEPTEMBRE DEUX MIL VINGT-SIX

Taux, hors assurance, de 1,900 % l'an

Le taux effectif global (articles L 313-1 et L 313-2 du Code de la consommation) ressort à 3,66 % l'an.

#### II - PRET ORDINAIRE IMMOBILIER NUMERO 15519 39042 00020909202

Montant du prêt en principal : SOIXANTE ET UN MILLE SIX CENT TREIZE EUROS (61.613,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription de privilège de prêteur de deniers : SOIXANTE ET UN MILLE SIX CENT TREIZE EUROS (61.613,00 EUR)

Durée : 15 ans

Remboursement : 120 échéances successives de 306,97€ chacune, cotisation éventuelle de l'assurance des emprunteurs comprise, et 60 échéances successives de 802,26€ chacune, cotisation éventuelle de l'assurance des emprunteurs comprise (sous réserve de l'agrément de la compagnie d'assurance aux conditions normales)

Echéances :

- première échéance au plus tard le : 15 octobre 2015

19  
Handwritten signature

- dernière échéance au plus tard le : 15 septembre 2030

Date de péremption de l'inscription : QUINZE SEPTEMBRE DEUX MIL TRENTE ET UN

Taux, hors assurance, de 2,150 % l'an

Le taux effectif global (articles L 313-1 et L 313-2 du Code de la consommation) ressort à 3,64 % l'an.

#### PRET ORIGINE DES FONDS- PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS

Aux termes de l'acte sus visé l'**ACQUEREUR** s'est engagé auprès du **PRETEUR** à employer la somme de cent onze mille six cent treize euros (111.613,00 eur) provenant desdits prêts au paiement à due concurrence du prix ci-dessus stipulé.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir effectué le paiement ci-dessus à due concurrence de la somme de cent onze mille six cent treize euros (111.613,00 eur) savoir :

. à concurrence de la somme de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 €) du prêt ORDINAIRE IMMOBILIER n° 15519 39042 00020909201,

. et à concurrence de la somme de SOIXANTE ET UN MILLE SIX CENT TREIZE EUROS (61.613,00 €) du prêt ORDINAIRE IMMOBILIER n° 15519 39042 00020909202.

Il fait cette déclaration pour constater l'origine des deniers conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers le **PRETEUR**.

Par suite des stipulations et déclarations respectivement contenues dans l'acte de prêt précité et dans le présent acte de vente, tous deux passés en la forme authentique, le **PRETEUR** se trouve investi par la Loi du privilège prévu par l'article 2374-2° du Code civil, lequel garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

Le privilège bénéficiant au **PRETEUR** sera, conformément à l'article 2379 du Code civil, conservé par l'inscription qui sera prise à son profit dans le délai de deux mois à compter de la date de la présente vente.

Les inscriptions seront requises pour une durée qui cessera d'avoir effet faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'une année à partir de la date de la dernière échéance de l'obligation garantie.

#### DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

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

#### PUBLICITE FONCIERE

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

#### DECLARATIONS FISCALES

##### IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

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

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Henri CHALVIGNAC, notaire à LOURDES le 25 septembre 1990 pour une valeur de quatre cent cinquante mille francs (450.000,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de TARBES 2, le 10 octobre 1990 volume 1990P, numéro 3427.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

L'impôt sur la plus-value doit être, sauf cas d'exonération, déclaré et acquitté auprès du service de la publicité foncière compétent lors du dépôt de la réquisition pour publier le présent acte.

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant de la plus-value déterminée sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

Le bien étant détenu depuis plus de vingt-deux ans mais depuis moins de trente ans, ne se trouve pas soumis à l'impôt sur la plus-value dans le cadre des présentes en raison de la durée de détention. Il y a néanmoins lieu à perception des prélèvements sociaux, le notaire devant déposer l'imprimé 2048-IMM-SD au moment de la publication au service de la publicité foncière et prélever sur le disponible du prix le montant de ces prélèvements sociaux.

#### DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de NANTES - Centre Administratif Cambronne 2 Rue Général Margueritte - 44092 NANTES et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

#### OBLIGATION DECLARATIVE

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées sans que l'amende encourue ne puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

#### **Exonération des plus-values mobilières en vertu des articles 150 UA-II-1° et 150 VG III du Code général des impôts**

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions relatives à la taxation des plus-values mobilières.

Le **VENDEUR** déclare, sous sa responsabilité, que la cession des meubles n'entre pas dans le champ d'application des plus-values des particuliers prévu par la loi numéro 2003-1311 du 30 Décembre 2003 s'agissant d'une cession de meubles meublants, et ce conformément aux dispositions de l'article 150 UA-II-1° du Code général des impôts et à l'article 150 VG-III du même Code.

Par suite, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048 - M.

#### IMPOT SUR LA MUTATION

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

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

L'assiette des droits est constituée par le prix de la présente vente soit CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (170.000,00 EUR).

Minoré de l'évaluation des meubles s'élevant à HUIT MILLE EUROS (8.000,00 EUR).

Soit la somme de CENT SOIXANTE-DEUX MILLE EUROS (162.000,00 EUR).

4

Handwritten signature or initials.

**DROITS**

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe</i>			
<i>départementale</i>	x 4,50 %	=	7.290,00
162.000,00			
<i>Taxe communale</i>			
162.000,00	x 1,20 %	=	1.944,00
<i>Frais d'assiette</i>			
7.290,00	x 2,37 %	=	173,00
<b>TOTAL</b>			<b>9.407,00</b>

**CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

<b>Type de contribution</b>	<b>Assiette</b>	<b>Taux</b>	<b>Montant</b>
Contribution proportionnelle taux plein	162.000,00	0,10%	162,00 euros

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

4  


**PARTIE DEVELOPEE**

**EXPOSE**

**PURGE DE LA FACULTE DE RETRACTATION**

Les parties ont conclu, en vue de la réalisation de la vente, un avant-contrat sous signatures privées en date à NOIRMOUTIER du 16 juillet 2015 et à ARGELES-GAZOST du 22 juillet 2015.

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

La notification de l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception a été effectuée à l'ACQUEREUR le 31 juillet 2015 et la première présentation a eu lieu le 3 août 2015.

Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'ACQUEREUR dans le délai légal.

Une copie de la lettre de notification ainsi que l'accusé de réception sont annexés.

**CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**

**CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**

**GARANTIE DE POSSESSION**

Le VENDEUR garantit l'ACQUEREUR contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le VENDEUR déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le BIEN ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a pas modifié la destination du BIEN en contravention de dispositions légales,
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'ACQUEREUR un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente,
- subroger l'ACQUEREUR dans tous ses droits et actions.

**GARANTIE DE JOUISSANCE**

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui ouvrant droit à l'exercice d'un droit de préemption.

**GARANTIE HYPOTHECAIRE**

Le VENDEUR s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'ACQUEREUR.

Un état hypothécaire délivré le 3 août 2015 et certifié à la date du 31 juillet 2015 ne révèle aucune inscription.

Le VENDEUR déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

*[Handwritten signature and initials]*

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- n'avoir créé ni laissé créer de servitude,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles rapportées ci-avant, ou résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme.

ÉTAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

ÉTAT DES MEUBLES

L'**ACQUEREUR** prend les meubles, sans pouvoir exercer de recours contre le **VENDEUR**, en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou de vétusté.

IMPOTS ET TAXES

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

L'**ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de Janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

L'**ACQUEREUR** règle ce jour au **VENDEUR** qui le reconnaît, directement et en dehors de la comptabilité de l'Office notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement est définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

AVANTAGE FISCAL LIÉ À UN ENGAGEMENT DE LOCATION

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir souscrit à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

**CONTRAT DE FOURNITURES**

L'ACQUEREUR fait son affaire de la continuation à ses frais de tous contrats de fourniture de fluides. Il est subrogé dans les droits et obligations du VENDEUR à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie.

Le VENDEUR déclare être à jour des factures liées à ces contrats.

**ASSURANCE**

L'ACQUEREUR ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le BIEN et confère à cet effet mandat au VENDEUR, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

**CONTRAT D'AFFICHAGE**

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

**DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**

**Enonciation des documents obtenus**

**Certificat d'urbanisme d'information**

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est demeuré annexé a été délivré le 3 août 2015, sous le numéro CUa 065 045 15 00004..

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance de l'ACQUEREUR est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

**"(...) INFORME**

**Article 1 :** les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du certificat d'urbanisme dont bénéficie le demandeur, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception de dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

**Article 2 :** le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme susvisé.

Zone(s) et coefficient(s) d'occupation des sols :  
- Zone UB du PLU.

Servitudes résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles :  
- parcelles situées en zone bleue du PPR.

**Article 3 :** Taxes et participations d'urbanisme  
- Taxe d'aménagement communal : 1,50%  
- Taxe d'aménagement départemental : 1,90%  
- Redevance d'archéologie préventive : 0,40%

Participations pouvant être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas, elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable :

*Participation exigibles sans procédure de délibération préalable :*

- participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2°c) et L.332-8 du code de l'urbanisme)

- cession gratuite de terrains (article L.332-6-1-2ème du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération :

- participation pour l'assainissement collectif (article L. 1331-7 du code de la santé publique)."

#### **L'ACQUEREUR :**

- s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées dans ce document au caractère purement informatif ;

- reconnaît que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;

- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

#### **Note de voirie**

Une note de renseignements de voirie annexée a été complétée par l'autorité compétente le 3 août 2015.

### **DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES**

#### **DECLARATION SUR LES DIVISIONS DU SOL**

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** ne provient pas de la division d'une propriété susceptible de porter atteinte aux droits éventuels à construire de cet immeuble.

### **DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION**

#### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Le **BIEN** étant situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 30 juillet 2015.

Par mention en date du 3 août 2015 portée en marge d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner souscrite, le titulaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

L'exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner est annexé.

### **DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

#### **EXISTENCE DE TRAVAUX**

Le **VENDEUR** déclare que les travaux suivants ont été effectués sur l'immeuble :

- terrassement, assainissement : entreprise MOREIRA en juillet 2010,

- travaux de plomberie : entreprise BEGARIES en septembre 2007 et juin

2012,

- électricité, chauffage, convecteur et divers travaux : M. JARENO en juillet 2008 et janvier 2012.

*(Handwritten signatures and initials)*

14

Le **VENDEUR** déclare être informé des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances imposant à tout propriétaire de souscrire avant toute ouverture de chantier de construction et/ou travaux de gros œuvre ou de second œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre.

Les travaux, compte tenu de la description faite par le **VENDEUR**, ne nécessitaient pas de déclaration préalable.

Le rédacteur précise qu'une déclaration préalable de travaux est nécessaire dans les cas suivants :

- travaux qui créent entre 5 m<sup>2</sup> ou 20 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* ou *d'emprise au sol*. Le seuil de 20 m<sup>2</sup> est porté à 40 m<sup>2</sup> si la construction est située dans une zone urbaine d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé (par exemple, un plan d'occupation des sols). Toutefois, entre 20 et 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, un permis de construire est exigé si, après réalisation, la surface ou l'emprise totale de la construction dépasse 170 m<sup>2</sup>,
- travaux de ravalement ou travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment,
- travaux changeant la destination d'un bâtiment (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) même lorsque celle-ci n'implique pas de travaux.

Le **VENDEUR** confirme que les travaux effectués n'entrent pas dans l'un des cas ci-dessus.

#### **RAPPEL DES ARTICLES 1792 ET SUIVANTS**

Il est fait rappel du contenu des articles du Code civil sus visés relatifs à la responsabilité du constructeur :

##### **Article 1792**

*Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.*

##### **Article 1792-1**

*Est réputé constructeur de l'ouvrage :*

1° *Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;*

2° *Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;*

3° *Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.*

##### **Article 1792-2**

*La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.*

##### **Article 1792-3**

N  
HB 1/3

Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception.

#### **Article 1792-4-1**

Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.

#### **ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE**

Le **BIEN** ayant fait l'objet de travaux de rénovation depuis moins de dix ans tels que ceux déclarés par le **VENDEUR**, le régime de la responsabilité et d'assurance auquel il se trouve soumis est celui institué par les articles L 241-1 et suivants du Code des assurances.

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

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

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

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

**Assurances** : les articles L 241-2 et L 242-1 du Code des assurances ont prévu que les constructions soumises au régime de la responsabilité qu'elle organise doivent aussi être protégées par deux régimes d'assurances : assurance de responsabilité et assurance de dommages pour les travaux relevant de la responsabilité décennale.

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

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

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

4

**VENDEUR** et **ACQUEREUR** reconnaissent avoir reçu du notaire sousigné et responsabilité du vendeur attachées à ces constructions, et de l'absence de souscription de telles polices d'assurances.

Ces conséquences sont relatées ci-après.

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

2 – Conséquences civiles : le défaut d'assurance est une faute civile. **L'ACQUEREUR** est en droit de se prévaloir sur une durée de dix ans de l'absence d'assurance obligatoire devant les juridictions civiles afin de demander, en cas de dommages graves tels que définis ci-dessus survenant dans la période décennale des dommages et intérêts contre le constructeur défaillant sur le fondement de la perte d'une chance d'être indemnisé en cas de sinistre.

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

Sont demeurées ci-annexées :

- l'attestation d'assurance décennale, responsabilité civile de l'entreprise BEGARIES Jean,
- l'attestation d'assurance décennale, responsabilité civile de l'entreprise SDF JARENO.

### **DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX** **REGLEMENTATION SUR LE SATURNISME**

Le **BIEN** a été construit avant le 1<sup>er</sup> Janvier 1949, et est affecté à l'habitation, en conséquence il entre dans le champ d'application des dispositions des articles L. 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par la SARL AB Diagnostics, 34 Avenue F. Lagardère à LOURDES le 7 juillet 2015 est annexé.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm<sup>2</sup>, et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

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

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm<sup>2</sup>, si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

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

Concentration de plomb	État de conservation	Catégorie	Avertissement réglementaire
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation.

*[Signature]*

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

Les conclusions de ce constat sont les suivantes : "Le jour de l'expertise, il a été repéré au moins une unité de diagnostic contenant du plomb au dessus du seuil réglementaire (voir tableau de mesures ci-joint). Présence de revêtements non dégradés ou non visibles ou en état d'usage contenant du plomb (classe 1 et 2), le propriétaire du bien doit alors veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future."

Il est précisé que les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R.1321-2 et R.1321-3 du Code de la santé publique.

L'arrêté du 19 août 2011 identifiant la mission du diagnostiqueur exclut du constat de risque d'exposition au plomb la recherche de plomb dans les canalisations.

**L'ACQUEREUR** déclare :

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

#### **REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE**

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

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> Juillet 1997.

Les dispositions sus visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Un état établi par la SARL AB Diagnostics, 34 Avenue F. Lagardère à LOURDES, le 9 août 2013, accompagné de l'attestation de compétence, est annexé.

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante dans les matériaux et produits des listes A ou B définis à l'annexe 13-9 du Code de la santé publique.

#### **TERMITES**

Le **BIEN** se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en date de comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Un état parasitaire délivré par la SARL AB Diagnostics, 34 Avenue F. Lagardère à LOURDES le 7 juillet 2015 est annexé.

Ses conclusions sont les suivantes : Termites réticulitermes : absence / termites kaloterms flavicolis : absence..

**L'ACQUEREUR** déclare en avoir eu préalablement connaissance et en faire son affaire personnelle.

4

# 145

**MERULES**

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mэрule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mэрule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

**ABSENCE D'INSTALLATION DE GAZ**

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

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

**CONTROLE DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE**

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Les locaux disposant d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans, le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci par la SARL AB Diagnostics, 34 Avenue F. Lagardère à LOURDES répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 9 août 2013.

Ce diagnostic demeuré annexé révèle que l'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

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

**PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par la SARL AB Diagnostics, 34 Avenue F. Lagardère à LOURDES le 9 août 2013, est annexé.

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

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

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

*Handwritten signatures and initials.*

Les conclusions du diagnostic sont les suivantes :  
 Consommations énergétiques : classe C  
 Emissions de gaz à effet de serre : classe A

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

#### DISPOSITIFS PARTICULIERS

##### DETECTEUR DE FUMEE

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation du détecteur de fumée normalisé mentionné à l'article R. 129-12 incombe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

Le détecteur de fumée doit être muni du marquage CE et être conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'**ACQUEREUR** a constaté que le logement n'est pas équipé d'un tel dispositif.

##### ASSAINISSEMENT

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas desservi par le réseau d'assainissement, et qu'il utilise un assainissement individuel de type fosse toutes eaux installé au cours de l'année 2010.

Il déclare ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation.

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

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

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

En outre, l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation dispose qu'en cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'**ACQUEREUR** doit faire procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente.

Cette installation d'assainissement a fait l'objet d'un contrôle par le service public de l'assainissement non collectif en date du 26 juin 2015 dont le rapport est annexé.

La conclusion du contrôle est la suivante : **INSTALLATION NECESSITANT DES RECOMMANDATIONS DE TRAVAUX.**

L'**ACQUEREUR** déclare prendre acte des conclusions de ce contrôle.

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

*[Signature]*

*[Signature]*

Est demeurée ci-annexée la facture de l'entreprise SARL ABMM, 10 route de la scierie à GAZOST en date du 7 septembre 2015 pour la vidange de la fosse.

### PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

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

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

#### Etat des risques

Un état des risques en date des 16 et 22 juillet 2015 fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état sont joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.
- L'extrait du règlement du plan de prévention des risques naturels prévisibles applicable à la zone G.

#### Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé sur la commune de AUCUN le 29 mai 2002. Il en résulte que le bien est situé en zone BLEUE (11G).

Les risques pris en compte sont : inondation, avalanche, mouvement de terrain, séisme, feu de forêt, retrait gonflement des argiles.

#### Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

#### Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

#### Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité 4 (moyen).

#### Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le **BIEN** est concerné par l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir connaissance et en faire son affaire personnelle, se déclarant parfaitement informé des risques liés à cette situation.

#### ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le **VENDEUR** déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

#### CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- Base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services),
- Base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif),
- Base de données GEORISQUES,
- Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Une copie de ces consultations est annexée.

## **ETABLISSEMENT DE PROPRIETE**

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Le BIEN objet des présentes dépend de la communauté de biens existant entre Monsieur et Madame BUROCHIN,

En vertu de l'acquisition qu'ils en ont faite aux termes d'un acte reçu par Maître Henri CHALVIGNAC, notaire à LOURDES le 25 septembre 1990,

De Monsieur Jean Pierre LANUSSE, né à AUCUN (Hautes-Pyrénées) le 12 janvier 1908, époux de Madame Clémence Jeanne CLOT, demeurant à AUCUN (Hautes-Pyrénées),

Moyennant le prix principal de 450.000,00 francs payé comptant et quittancé à l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES 2, le 10 octobre 1990 volume 1990P, numéro 3427.

ORIGINAIREMENT, ledit bien appartenait en propre à Monsieur LANUSSE pour lui avoir été attribué, avec plus forte contenance, aux termes d'un acte reçu par Maître Jean LABOURDETTE, Notaire à ARGELES-GAZOST, le 25 octobre 1954,

Contenant donation à titre de partage anticipée par Madame Marie Adèle ALLAMANT, née à ARRENS le 17 septembre 1879, cultivatrice, veuve et non remariée de Monsieur Jean Marie LANUSSE, demeurant à AUCUN,

Au profit de ses quatre enfants et seuls présomptifs héritiers, savoir :

. Monsieur Jean Pierre LANUSSE, vendeur sus-nommé, préciputaire du quart aux termes de son contrat de mariage,

. Monsieur Eugène Michel LANUSSE, né à AUCUN le 13 novembre 1909,

. Madame Marie Hélène LANUSSE, née à AUCUN le 1er décembre 1911, épouse assistée et autorisée de Monsieur Fernand CATALA,

. et Madame Marie Jeanne Irène LANUSSE, née à AUCUN le 7 février 1920, épouse assistée et autorisée de Monsieur Louis HOURIE,

Tant des biens dépendant de la communauté de biens ayant existé entre Monsieur Jean Marie LANUSSE, son époux prédécédé à AUCUN le 13 juin 1953, que des biens lui appartenant en propre.

Cette donation a eu lieu sous diverses charges et conditions aujourd'hui éteintes suite au décès de Madame ALLAMANT veuve LANUSSE survenu en son domicile le 12 novembre 1975.

Une expédition de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES, le 5 janvier 1955, volume 2496, numéro 40.

## **DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE**

### **RAPPEL DES TEXTES EN MATIERE D'INDIVISION**

Les **ACQUEREURS** reconnaissent que le notaire soussigné les a parfaitement informés des dispositions légales applicables en matière d'indivision et plus particulièrement du droit de préemption reconnu aux indivisaires en matière de cession à titre onéreux à une personne étrangère à l'indivision.

Pour compléter l'information des **ACQUEREURS** sont rappelées, ci-après, les dispositions des articles 815, 815-3, , 815-5-1, 815-14, 815-16 et 815-18 du Code civil

:

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

**Article 815**

« Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention. »

**Article 815-3**

« Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent, à cette majorité :

- 1° Effectuer les actes d'administration relatifs aux biens indivis ;
- 2° Donner à l'un ou plusieurs des indivisaires ou à un tiers un mandat général d'administration ;
- 3° Vendre les meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision ;
- 4° Conclure et renouveler les baux autres que ceux portant sur un immeuble à usage agricole, commercial, industriel ou artisanal.

Ils sont tenus d'en informer les autres indivisaires. A défaut, les décisions prises sont inopposables à ces derniers.

Toutefois, le consentement de tous les indivisaires est requis pour effectuer tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis et pour effectuer tout acte de disposition autre que ceux visés au 3°.

Si un indivisaire prend en main la gestion des biens indivis, au su des autres et néanmoins sans opposition de leur part, il est censé avoir reçu un mandat tacite, couvrant les actes d'administration mais non les actes de disposition ni la conclusion ou le renouvellement des baux. »

**Article 815-5-1**

« Sauf en cas de démembrement de la propriété du bien ou si l'un des indivisaires se trouve dans l'un des cas prévus à l'article 836, l'aliénation d'un bien indivis peut être autorisée par le tribunal de grande instance, à la demande de l'un ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis, suivant les conditions et modalités définies aux alinéas suivants.

Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis expriment devant un notaire, à cette majorité, leur intention de procéder à l'aliénation du bien indivis.

Dans le délai d'un mois suivant son recueil, le notaire fait signifier cette intention aux autres indivisaires. Si l'un ou plusieurs des indivisaires s'opposent à l'aliénation du bien indivis ou ne se manifestent pas dans un délai de trois mois à compter de la signification, le notaire le constate par procès-verbal.

Dans ce cas, le tribunal de grande instance peut autoriser l'aliénation du bien indivis si celle-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires.

Cette aliénation s'effectue par licitation. Les sommes qui en sont retirées ne peuvent faire l'objet d'un emploi sauf pour payer les dettes et charges de l'indivision.

L'aliénation effectuée dans les conditions fixées par l'autorisation du tribunal de grande instance est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut, sauf si l'intention d'aliéner le bien du ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis ne lui avait pas été signifiée selon les modalités prévues au troisième alinéa. »

**Article 815-14**

« L'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir.

Tout indivisaire peut, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés.

*Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.*

En cas de préemption, celui qui l'exerce dispose pour la réalisation de l'acte de vente d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur. Passé ce délai, sa déclaration de préemption est nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, et sans préjudice des dommages-intérêts qui peuvent lui être demandés par le vendeur.

Si plusieurs indivisaires exercent leur droit de préemption, ils sont réputés, sauf convention contraire, acquérir ensemble la portion mise en vente en proportion de leur part respective dans l'indivision.

Lorsque des délais de paiement ont été consentis par le cédant, l'article 828 est applicable. »

#### **Article 815-16**

« Est nulle toute cession ou toute licitation opérée au mépris des dispositions des articles 815-14 et 815-15. L'action en nullité se prescrit par cinq ans. Elle ne peut être exercée que par ceux à qui les notifications devaient être faites ou par leurs héritiers. »

#### **Article 815-18**

« Les dispositions des articles 815 à 815-17 sont applicables aux indivisions en usufruit en tant qu'elles sont compatibles avec les règles de l'usufruit.

Les notifications prévues par les articles 815-14, 815-15 et 815-16 doivent être adressées à tout nu-propiétaire et à tout usufruitier. Mais un usufruitier ne peut acquérir une part en nue-propiété que si aucun nu-propiétaire ne s'en porte acquéreur; un nu-propiétaire ne peut acquérir une part en usufruit que si aucun usufruitier ne s'en porte acquéreur. »

### **FACULTE D'ACQUISITION OU D'ATTRIBUTION DES DROITS INDIVIS DU PREMOURANT**

Les **ACQUEREURS** conviennent que le survivant d'entre eux pourra, conformément aux dispositions de l'article 1873-13 du Code civil, soit acquérir soit se faire attribuer les droits indivis du prémourant, à charge d'en tenir compte à cette succession d'après leur valeur à l'époque où cette faculté sera exercée.

Le notaire les informe des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1873-14 du Code civil ci-après relatées :

"La faculté d'acquisition ou d'attribution est caduque si son bénéficiaire ne l'a pas exercée par une notification faite aux indivisaires survivants et aux héritiers du prédécédé dans le délai d'un mois à compter du jour où il aura été mis en demeure de prendre parti. Cette mise en demeure ne peut elle-même avoir lieu avant l'expiration du délai prévu au titre " Des successions " pour faire inventaire et délibérer."

Le délai est celui prévu par l'article 771 du Code civil : quatre mois à compter du jour du décès.

La caducité de cette faculté fait que ces droits indivis se trouvent appartenir aux ayants droit du prémourant.

Leur valeur sera déterminée soit conventionnellement soit, en cas de contestation, par un expert désigné par les parties sur une liste établie par la Cour d'appel, soit en cas de désaccord sur cette nomination par le président du Tribunal de grande instance statuant en référé à titre définitif saisi alors par la partie la plus diligente.

L'acte de cession devra être établi dans les trois mois soit de l'accord amiable sur le prix soit de la production de l'expertise.

Le prix, si acquisition, ou la soulte éventuelle, si attribution, est payable comptant sauf accord des parties sur une autre modalité de paiement.

### **NEGOCIATION**

Les parties reconnaissent que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par l'Agence Immobilière C. Martins, Place Lacontre à ARGELES-GAZOST titulaire d'un mandat donné par le vendeur sous le numéro 936

9  
#103

24  
en date du 27 mars 2015 expirant le 27 mars 2016 et avenant en date du 30 juin 2015 mettant conventionnellement la commission à la charge de l'acquéreur.

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

En conséquence, l'**ACQUEREUR** qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de HUIT MILLE CINQ CENTS EUROS (8.500,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération est réglée par la comptabilité de l'office notarial.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

#### **TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES**

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse suivante : PAULX (44270) N°3 Lieu-dit "La Rochelle".

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à : SAINT-HERBLAIN (44800) 12 Impasse des Orangers.

#### **POUVOIRS**

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

#### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu ; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

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

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

M  


En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : Etude de Maîtres Didier LABOURDETTE, Nathalie ROCA, Notaires associés à ARGELES-GAZOST (Hautes-Pyrénées), 5 Avenue de la Marne. Téléphone : 05.62.97.21.17 Télécopie : 05.62.97.52.27 Courriel : scp.labourdette-roca@notaires.fr.

### CERTIFICATION D'IDENTITE

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

### FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

### DONT ACTE sur vingt-cinq pages

#### Paraphes

#### Comprenant

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

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

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