

724.

10705402

SC/FT/DC

**L'AN DEUX MILLE TREIZE,
LE VINGT CINQ SEPTEMBRE
A SOUMOULOU (Pyrénées-Atlantiques), au bureau annexe,
Maitre Sylvie CONTE, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle « Raphaël TACHOT & Sylvie CONTE, Notaires Associés »,
titulaire d'un Office Notarial à PONTACQ, 12 Rue de la République,**

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

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

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

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

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Monsieur Philippe **CAZASSUS**, Responsable projet, demeurant à OUILLON (64160) 43 chemin au-delà du luy.

Né à PAU (64000) le 17 octobre 1975.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

LD

G.6

PA

MC

LH

RE

Et Mademoiselle Geneviève Marie-Bernadette Paule **GREGOIRE**, Coiffeuse, demeurant à OUILLOU (64160) 43 chemin au-delà du luy.
Née à MOURENX (64150) le 19 novembre 1980.
Célibataire.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

Monsieur Loïc **HERLEDAN**, Dessinateur développeur, demeurant à IDRON (64320) 1 rue des genets.
Né à CHERBOURG (50100) le 21 juillet 1981.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Et Madame Ludivine **DEBAIGT**, responsable administrative, demeurant à IDRON (64320) 1 rue des Genets.
Née à PAU (64000) le 12 mai 1981.
Divorcée de Monsieur Frédéric Jean Pierre **GUINY** suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de PAU le 26 octobre 2010, et non remariée.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

PRETEUR

La Société dénommée **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PYRENEES GASCOGNE**, Société coopérative à capital variable, dont le siège est à TARBES (65000), 11 Bd du Président Kennedy, identifiée au SIREN sous le numéro 776983546 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TARBES.

Intervenant dans le cadre du financement du prix tel qu'il sera expliqué ci-après.

QUOTITES VENDU

Monsieur Philippe **CAZASSUS** vend la pleine propriété indivise à concurrence de 56 %

Mademoiselle Geneviève **GREGOIRE** vend la pleine propriété indivise à concurrence de 44%

QUOTITES ACQUISES

Monsieur Loïc **HERLEDAN** acquiert la pleine propriété indivise à concurrence de moitié.

Madame Ludivine **DEBAIGT** acquiert la pleine propriété indivise à concurrence de moitié.

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 :

LD G.B. M CH PE

- Que leur état-civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social.
- Qu'elles ne sont concernées :
Par aucune des mesures légales des majeurs protégés sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.
Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

ELECTION DE DOMICILE

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

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Philippe CAZASSUS est présent à l'acte.
- Mademoiselle Geneviève GREGOIRE est présente à l'acte.
- Monsieur Loïc HERLEDAN est présent à l'acte.
- Madame Ludivine DEBAIGT, divorcée de Monsieur Frédéric Jean Pierre GUINY est présente à l'acte.
- La Société dénommée CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PYRENEES GASCOGNE est représentée à l'acte par Madame Rachel CLAVERIE, Collaboratrice de l'office Notarial dénommée en tête des présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés, dont une copie est demeurée ci-annexée après mention (A1) et l'original est demeuré annexé à l'acte de prêt reçu par Maître Sylvie CONTE, Notaire soussigné, ce jour, simultanément aux présentes.

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 "**ACQUÉREUR**" 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.
- Le mot "**PRÊTEUR**" désignera le ou les prêteurs de fonds permettant le financement de tout ou partie de l'acquisition et, le cas échéant, celui de travaux.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment le ou les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meubles**", 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.

LD 6.6

M

PC

LH

PC

VENTE

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

DESIGNATION**A IDRON (PYRÉNÉES-ATLANTIQUES) 64320 31 Route nationale 117,**

Un ensemble immobilier comprenant :

- maison d'habitation de plein pied composée d'une cuisine, salle à manger, couloir, trois chambres, bureau et salle d'eau avec wc
 - double garage indépendant, piscine.
- Le tout construit sur un terrain.

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
BN	206	31 N 117	00 ha 18 a 16 ca

L'ACQUEREUR déclare :

- avoir visité les lieux,
- être en possession d'un plan cadastral,
- dispenser le vendeur d'établir plus complètement la désignation et la consistance du bien vendu.

L'ACQUEREUR déclare qu'il n'envisage pas de changer la destination de l'immeuble, ni de réaliser des travaux nécessitant un permis de construire, ou une autorisation de travaux, mais que pour le cas où il réaliserait de tels travaux, il fait son affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives nécessaires, et n'entend pas soumettre son engagement aux présentes à l'obtention préalable de ces autorisations.

OBSERVATIONS CONCERNANT LA SURFACE ET LES LIMITES

Le **BIEN** vendu est désigné par ses références cadastrales et figure en teinte jaune sur le plan annexé aux présentes.(A2)

La contenance cadastrale est généralement obtenue par mesures graphiques relevées sur le plan cadastral à partir des limites y figurant;

Cette contenance et ces limites n'ont qu'une valeur indicative, le cadastre n'étant pas un document à caractère juridique mais un document à caractère fiscal servant essentiellement au calcul de l'impôt.

La superficie réelle est obtenue à partir des mesures prises sur le terrain et entre les limites réelles, c'est-à-dire définies avec les propriétaires riverains. Seules les limites et superficies réelles déterminées par un géomètre-expert sont garanties.

L'ACQUEREUR déclare en avoir été informé, et qu'il a la possibilité, s'il le désire, de demander à ses frais à un géomètre-expert la détermination des limites et la superficie réelle.

Cette intervention éventuelle ne remettra pas en cause les engagements résultant des présentes.

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.

Absence de meubles et objets mobiliers

La présente vente ne contient aucun meuble ni objet mobilier, ainsi déclaré par les parties.

LD
G

N

W

LH

P.C

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

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité en pleine propriété du **BIEN** sus-désigné.
Ce **BIEN** appartient au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître PEPOUEY, notaire à MORLAAS le 7 juillet 2004 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PAU 1ER, le 29 décembre 2005 volume 2005P, numéro 11760.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous diverses charges et conditions.

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

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

Frais

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

Impôts et contributions

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

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

PROPRIETE JOUISSANCE

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

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le **BIEN** vendu étant entièrement libre de location ou occupation et emplacements quelconques, ainsi que le **VENDEUR** le déclare et que l'**ACQUEREUR** a pu le constater en le visitant.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de DEUX CENT SEPT MILLE EUROS (207.000,00 EUR),

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

PAIEMENT DU PRIX

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

DONT QUITTANCE

6

G. G

V

u

LT

P.C

DECLARATION D'ORIGINE DES FONDS

L'ACQUEREUR déclare que sur la somme ci-dessus payée, celle de DEUX CENT SEPT MILLE EUROS (207.000,00 EUR) sur prêt d'un montant total de 224.559,00 € provient de fonds empruntés à cet effet suivant acte reçu par le notaire soussigné ce jour, simultanément aux présentes.

Après de la Société dénommée **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PYRENEES GASCogne**, Société coopérative à capital variable, dont le siège est à TARBES (65000), 11 Bd du Président Kennedy, identifiée au SIREN sous le numéro 776983546 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TARBES.

Dont les caractéristiques sont les suivantes :

- I - PII PRET INVESTISSER IMMOBILIER LISSEUR - également dénommé LE PRET LISSEUR numéro 00000098045

Montant : **CENT HUIT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-CINQ EUROS (108.985,00 EUR)**

Taux d'intérêt annuel fixe : 3,5000 % hors assurance

Durée : **360 mois**

Taux Effectif Global : 3,8569% l'an

Taux Effectif Global en fonction de la périodicité mensuelle : 0,3214%

Echéances :

- première échéance au plus tard le : **10 Octobre 2013**
- dernière échéance au plus tard le : **10 Septembre 2043**
- date extrême de l'inscription au plus tard le : **10 Septembre 2044**

GARANTIES :

Privilège de Prêteur de Deniers sur le bien financé en **premier rang sans concurrence à hauteur de 91.426,00 € outre les accessoires pour une durée de 372mois**

Hypothèque Conventionnelle sur le bien financé en **premier rang sans concurrence à hauteur de 17.559,00 € outre les accessoires pour une durée de 372mois**

CONDITIONS SPECIFIQUES AU PRÊT LISSEUR

L'Emprunteur déclare avoir parfaite connaissance des conditions spécifiques au prêt lisseur figurant dans l'offre de prêt annexée aux présentes et dispense expressément le notaire soussigné de rapporter ici les clauses.

- II - PRET TOUT HABITAT FACILIMMO numéro 00000098046

Montant : **QUINZE MILLE EUROS (15.000,00 EUR)**

Taux d'intérêt annuel fixe : 1,3600 % hors assurance

Durée : **180 mois**

Taux Effectif Global : 1,9664% l'an

Taux Effectif Global en fonction de la périodicité mensuelle : 0,1639%

Echéances :

- première échéance au plus tard le : **10 Octobre 2013**
- dernière échéance au plus tard le : **10 Septembre 2031**
- date extrême de l'inscription au plus tard le : **10 Septembre 2032**

- III - PRET TOUT HABITAT FACILIMMO numéro 00000098047

Montant : **CENT MILLE CINQ CENT SOIXANTE-QUATORZE EUROS (100.574,00 EUR)**

Taux d'intérêt annuel fixe : 3,2900 % hors assurance

Durée : **300mois**

G

G.6

M n c

CH

R.C

Taux Effectif Global : 3,7420% l'an

Taux Effectif Global en fonction de la périodicité mensuelle : 0,3118%

Echéances :

- première échéance au plus tard le : **10 Octobre 2013**
- dernière échéance au plus tard le : **10 Septembre 2041**
- date extrême de l'inscription au plus tard le : **10 Septembre 2042**

PRET ORIGINE DES FONDS- PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS

Aux termes de l'acte sus visé l'**ACQUÉREUR** s'est engagé auprès du **PRETEUR** à employer la somme de deux cent sept mille euros (207.000,00 eur) provenant dudit prêt 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 deux cent sept mille euros (207.000,00 eur) lui provenant de ce prêt. 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.

En outre, en vue de garantir l'exécution de toutes les obligations résultant du contrat de prêt sus-énoncé, et notamment à la garantie de la somme de dix-sept mille cinq cent cinquante-neuf euros (17.559,00 eur) due au **PRETEUR** en vertu dudit acte, formant la fraction du prêt non affecté au paiement du prix, l'emprunteur acquéreur affecte et hypothèque spécialement au profit dudit **PRETEUR**, ce qui est accepté par son représentant es-qualités, l'immeuble ci-dessus désigné.

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.

POUVOIR POUR PERCEVOIR LE PRIX

Les **VENDEURS** se donnent mutuellement pouvoir d'encaisser les fonds à provenir de la présente opération en sorte que tant le ou les co-contractants que le notaire seront valablement déchargés sur la quittance de l'un ou l'autre desdits **VENDEURS**.

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au service de la publicité foncière de PAU 1ER.

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

En ce qui concerne Monsieur Philippe CAZASSUS

Exonération des plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts

6.6

LT

RC

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** savoir :
Acquisition suivant acte reçu par Maître PEPOUEY, notaire à MORLAAS le 7 juillet 2004 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PAU 1ER, le 29 décembre 2005 volume 2005P, numéro 11760.

Les présentes entrent dans le cadre de l'exonération des plus-values conformément à l'article 150 U, II 1° du Code général des impôts, comme portant sur un **BIEN** immobilier constituant la résidence principale du cédant.

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

En ce qui concerne Mademoiselle Geneviève GREGOIRE

Exonération des plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** savoir :
Acquisition suivant acte reçu par Maître PEPOUEY, notaire à MORLAAS le 7 juillet 2004 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PAU 1ER, le 29 décembre 2005 volume 2005P, numéro 11760.

Les présentes entrent dans le cadre de l'exonération des plus-values conformément à l'article 150 U, II 1° du Code général des impôts, comme portant sur un **BIEN** immobilier constituant la résidence principale du cédant.

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

DECLARATIONS SUR LE DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, et s'engage à signaler au centre tout changement d'adresse.
Quant au centre des impôts du **VENDEUR** :

Monsieur Philippe **CAZASSUS** dépend actuellement du centre des impôts de PAU EST

Mademoiselle Geneviève **GREGOIRE** dépend actuellement du centre des impôts de PAU EST

INFORMATION

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

Le notaire précise en tant que de besoin que 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.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation

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

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

6

M

nc

LH

Re

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 DEUX CENT SEPT MILLE EUROS (207.000,00 EUR),

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 3,80 %	=	7.866,00
207.000,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	2.484,00
207.000,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	186,00
7.866,00			
TOTAL			10.536,00

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 :

Type de contribution	Assiette	Taux	Montant
Contribution proportionnelle taux plein	207.000,00	0,10%	207,00 euros

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PC LH
 nu

PARTIE DEVELOPEE

EXPOSE

PURGE DE LA FACULTE DE RETRACTATION

Les parties ont conclu un avant-contrat sous signatures privées en date à SOUMOULOU du 12 juin 2013.

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 13 juin 2013 et la première présentation a eu lieu le 14 juin 2013.

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 demeurés annexés.

CONDITIONS DE L'EMPRUNT

Le financement des présentes a été effectué avec le concours de fonds empruntés ainsi qu'il est indiqué en partie normalisée de l'acte.

Les caractéristiques ainsi que les conditions de ce financement sont rapportées tant dans l'acte lui-même que dans ses annexes.

Ces caractéristiques et conditions ont été définies directement entre l'**ACQUEREUR** et le **PRETEUR**, sans le concours du notaire.

TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCES

En cas d'incendie total ou partiel du **BIEN** et constructions compris dans la présente vente, avant la complète libération de l'**ACQUEREUR**, le **PRETEUR** exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de la Loi du 13 Juillet 1930, par suite l'**ACQUEREUR** cède et transporte au profit du **PRETEUR**, qui accepte, une somme égale à la partie du prix payée au moyen de deniers prêtés par cet Etablissement en principal, et accessoires à prendre par préférence et antériorité à lui-même, et à tous futurs cessionnaires dans le montant de l'indemnité dont il s'agit.

Pour les cessionnaires toucher et recevoir cette indemnité directement et sur leurs simples quittances, hors la présence et sans le concours de l'**ACQUEREUR**.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurances intéressée à la diligence du **PRETEUR** et aux frais de l'**ACQUEREUR**.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

FRAIS D'ACTE - IMPOTS

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.

Le redevable légal de l'impôt non encore appelé reste le propriétaire au premier Janvier de l'année d'imposition, toutefois à titre dérogatoire l'**ACQUEREUR** devra rembourser au **VENDEUR** le prorata de la taxe foncière couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au trente et un Décembre suivant, en ce compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

E. G. G

N

M

LH

P.C

Les conditions générales de la vente sont les suivantes :

GARANTIE EN CAS D'ÉVICTION

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

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

CONTENANCE DU TERRAIN D'ASSIETTE ET DES CONSTRUCTIONS

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

SERVITUDES

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

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

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

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

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

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

ÉTAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

66 4 N a' LF PL

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

Assurance

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

DECLARATIONS DU VENDEUR SUR LES CONDITIONS GENERALES

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

Sur l'état :

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

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

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

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

Sur l'absence d'opération de construction depuis dix ans :

- Qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années, ou depuis son acquisition si elle est plus récente, ni qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur cet immeuble dans ce délai, à l'exception de ceux-ci-après visé au paragraphe "Disposition relative à la construction".

Le rédacteur des présentes précise à ce sujet l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, à l'**ACQUEREUR** de souscrire dès avant toute ouverture du 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, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

Sur les servitudes :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles le cas échéant relatées dans l'acte, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme.

Sur l'absence de contrat d'affichage :

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

LD
G.G

M

PC

LX

PC

Sur la situation locative :

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

Sur sa situation par rapport aux impôts locaux :

- Qu'il est à jour des mises en recouvrement au titre des impôts locaux.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**Enonciation des documents obtenus****Certificat d'urbanisme d'information**

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé (A4) a été délivré le 4 Juillet 2013, sous le numéro CU 64269 13 P0028.

Il résulte notamment dudit certificat, ce qui suit retranscrit par extrait

"..

Cadre 1: IDENTIFICATION I

...

Cadre 3: DROIT DE PRÉEMPTION AFFECTE AU TERRAIN

Droit de préemption affecté au dossier

Droit de préemption urbain simple au bénéfice de la commune d'IDRON

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire 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 4: SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Servitudes concernant les mines et carrières établies au profit de titulaires d'autorisations d'exploitations

Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques

Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat

Secteur affecté par le bruit de la RD 817

Classement de la commune d'IDRON en zone de sismicité moyenne (4) par décrets n°2010-1254 et 1255 en date du 22/10/2010

Cadre 5 : AUTRES SERVITUDES APPLICABLES

Le terrain est concerné par l'emplacement réservé n°4 pour élargissement à 16m d'emprise de la route de Tarbes (RD817).

Le terrain n'est soumis à aucune autre servitude

Cadre 6: DISPOSITIONS D'URBANISME

Votre terrain est soumis au(x) zonage(s) suivant(s)

UC : zone urbaine d'habitations, commerces, bureaux.

Cadre 7: RÉGIMES DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN (ARTICLES L 332-6 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME)

..."

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties dès avant ce jour, ce qu'elles reconnaissent, 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.

G
G.G

M

M

LH

P.C

- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Les parties :

- s'obligent expressément à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;
- reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges et prescriptions ;
- déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme préopérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

Alignement

Un certificat d'alignement demeuré annexé(A5) a été délivré par la Mairie d'Idron en date du 25 juin 2013, duquel il résulte ce qui suit littéralement retranscrit, savoir :

"Je soussignée, Annie HILD, Maire d'IDRON, certifie que la parcelle cadastrée section BN n° 206 sise 31 route Départementale 817 (route de Tarbes)/et 19 Impasse de la Trubesse 64320 IDRON n'est pas à ce jour frappée d'alignement.

Toutefois, la parcelle est concernée par l'emplacement réservé n°4 élargissement à 16 m d'emprise de la route départementale 817 (ci-joint extrait du plan graphique du PLU)"

L'acquéreur déclare en avoir eu connaissance dès avant ce jour en faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le vendeur ou le Notaire soussigné; déclarant avoir pris tous les renseignements nécessaire auprès de la mairie.

Au surplus il déclare que le Notaire soussigné lui a apporté toutes les informations nécessaires relative à l'alignement et notamment sur l'article L 112-2 du Code de la voirie routière qui dispose que :

"La publication d'un plan d'alignement attribue de plein droit à la collectivité propriétaire de la voie publique le sol des propriétés non bâties dans les limites qu'il détermine.

Le sol des propriétés bâties à la date de publication du plan d'alignement est attribué à la collectivité propriétaire de la voie dès la destruction du bâtiment.

Lors du transfert de propriété, l'indemnité est, à défaut d'accord amiable, fixée et payée comme en matière d'expropriation. "

L' article L 112-6 dudit Code vient préciser :

"Aucun travail confortatif ne peut être entrepris sur un bâtiment frappé d'alignement, sauf s'il s'agit d'un immeuble classé parmi les monuments historiques. "

Certificat de numérotage

Un certificat de numérotage demeuré ci-annexé (A6) a été délivré par la Mairie d'IDRON le 25 juin 2013. Il résulte de ce certificat que le BIEN objet des présentes **se situe 19 Impasse de la Trubesse 64320 IDRON"**

Note de renseignements

Une note de renseignements demeurée ci-annexée (A7) a été délivrée par la Mairie d'IDRON le 25 juin 2013.

L'acquéreur déclare en avoir eu connaissance dès avant ce jour et faire son affaire personnelle de son contenu sans recours contre le vendeur ou le Notaire soussigné;

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

G. G
6.6

M. M. C.

L.H.
P.C.

DECLARATION SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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 18 juin 2013.

Par mention en date du 28 Juin 2013 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 sus visé de ladite déclaration d'intention d'aliéner est demeuré annexé au présent acte. (A8)

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE DE CONSTRUCTION

Le **VENDEUR** déclare :

- Que l'immeuble a été construit et achevé dans sa totalité depuis plus de dix ans.

Toutefois il déclare avoir lui même construit, savoir :

- une piscine hors sol qu'il a enterrée et ayant fait l'objet d'une déclaration de travaux exemptée de permis de construire délivrée par la Mairie d'IDRON en date du 18 mai 2005, dont une copie est demeurée ci-annexée (A9)

- et avoir édifié un mur de clôture pour lequel un arrêté de voirie a été délivré par le préfet des Pyrénées Atlantiques le 22 avril 2005 pour "la construction d'un mur de clôture, à charge pour lui de se conformer aux dispositions des articles dudit arrêté" et dont une copie est demeurée ci-annexée (A10)

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir eu parfaite connaissance dès avant ce jour et déclare avoir reçu toutes les explications du **VENDEUR** et du Notaire à ce sujet.

ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE

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

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.

6.6

[Signature]

[Signature]

LH

RC

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 de ces constructions.

Le VENDEUR déclare qu'il a seul participé audits travaux de construction.

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

Ces conséquences sont relatées ci-après.

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

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

Reconnaissance de conseils donnés

1°) Concernant l'absence d'assurance dommages-ouvrages

Le vendeur et l'acquéreur attestent avoir été parfaitement avertis par le notaire rédacteur des présentes, des risques encourus de la non-souscription par le vendeurs de l'assurance dommages-ouvrage concernant le bien acquis.

Ils déclarent avoir été prévenus par leur Notaire que cette assurance est obligatoire pour toute personne qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage ou

G. G

G

M

de

LX

P.C

de son mandataire, fait réaliser des travaux de bâtiments. Cette assurance garantissant pendant un délai de dix années à compter de la réception des travaux, en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs (désordres sur le gros-œuvre). Toutefois, l'absence d'assurance n'est assortie d'aucune sanction pénale.

Par suite, l'Acquéreur, du fait de sa non-souscription, ne pourra bénéficier des garanties de cette assurance. En cas de désordres, la recherche des responsabilités du vendeur et/ou des entreprises présumées fautives, si elles existent encore, s'avèrera très aléatoire, très longue et de toute façon très coûteuse.

Néanmoins, l'acquéreur déclare persister dans son intention de passer la vente de cette manière à leurs seuls risques et périls, déclarant s'être à ce jour suffisamment renseignés par eux-mêmes sur la qualité de la construction, renonçant expressément dès à présent à tous recours contre leur Notaire.

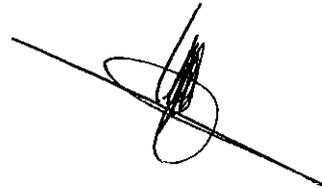
En outre, la Cour de Cassation, juridiction suprême, a clairement indiqué que le défaut d'assurance dommages-ouvrage ne constituait pas un manquement du vendeur à son obligation de délivrance.

Pour preuve de leur compréhension l'Acquereur a signé ci-dessous.

Monsieur Loïc HERLEDAN



Madame Ludivine DEBAIGT



2°) Concernant l'absence d'attestation de responsabilité décennale

Le vendeur et l'acquéreur attestent avoir été parfaitement avertis par le notaire rédacteur des présentes, des risques encourus de la non-fourniture par le vendeurs des attestations de responsabilité décennale pour les travaux effectué par un professionnel.

- 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;

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

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

Néanmoins, l'acquéreur déclare persister dans son intention de passer la vente de cette manière à leurs seuls risques et périls, déclarant s'être à ce jour suffisamment renseignés par eux-mêmes sur la qualité de la construction, renonçant expressément dès à présent à tous recours contre leur Notaire.

Pour preuve de leur compréhension l'Acquereur a signé ci-dessous. ^{LX}


G.G



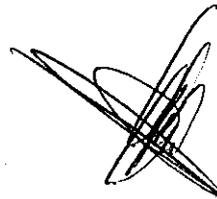
M

R.G

Monsieur Loïc HERLEDAN



Madame Ludivine DEBAIGT



ABSENCE DE CERTIFICAT DE CONFORMITE – ACHEVEMENT DES TRAVAUX

Certificat de conformité - Achèvement des travaux absence:

La construction du **BIEN** objet des présentes n'a pas fait l'objet d'un dépôt par le vendeur d'une déclaration d'achèvement des travaux, ni de la délivrance ni d'un certificat de conformité ni d'une attestation de la Mairie certifiant que la conformité des travaux avec la déclaration de travaux n'a pas été contestée, ainsi que le **VENDEUR** le déclare, précisant toutefois que son achèvement a eu lieu en 2005.

En outre, le **VENDEUR** déclare sous sa responsabilité :

- avoir fait édifier le **BIEN** en respectant la totalité des prescriptions édictées par la déclaration de travaux susvisée,
- que cette déclaration de travaux n'a fait l'objet ni d'un retrait ni d'un recours à ce jour ;
- qu'aucune action en démolition n'a été engagée à ce jour.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir reçu toute information utile à ce sujet et dès avant ce jour et vouloir en faire son affaire personnelle.

Reconnaissance de conseils donnés

L'acquéreur ou les acquéreurs à l'acte porté en référence attestent avoir été parfaitement avertis par leur Notaire des risques encourus de la non-obtention par le ou les vendeurs du certificat de conformité concernant le bien acquis.

Ils déclarent avoir été prévenus par leur Notaire que le certificat de conformité est la constatation par l'administration que les dispositions du permis de construire ont été effectivement respectées au regard de, savoir : - l'implantation des constructions - leur destination - leur nature - leur aspect extérieur - leurs dimensions - l'aménagement de leurs abords.

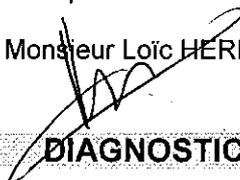
Par suite, le ou les acquéreurs, du fait de sa non-obtention, ne peuvent être assurés que les dispositions du permis de construire respectent effectivement les critères sus-indiqués, et peuvent être éventuellement amenés à effectuer certains travaux pour obtenir ce certificat.

Ils reconnaissent avoir également été avertis, qu'en cas de destruction des biens et droits immobiliers dont il s'agit, le droit à reconstruction à l'identique ne sera pas acquis si les biens édifiés n'étaient pas conformes à ceux autorisés par le permis de construire.

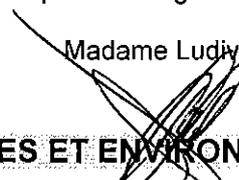
Néanmoins, l'acquéreur ou les acquéreurs déclarent persister dans leur intention de passer la vente de cette manière à leurs seuls risques et périls, déclarant s'être à ce jour suffisamment renseignés par eux-mêmes sur la conformité de la construction, renonçant expressément dès à présent à tous recours contre leur Notaire.

Pour preuve de leur compréhension l'Acquereur a signé ci-dessous.

Monsieur Loïc HERLEDAN



Madame Ludivine DEBAIGT



DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

G.G




M

LX

P.C

REGLEMENTATION SUR LE SATURNISME

Le BIEN objet des présentes ayant été construit depuis le 1^{er} Janvier 1949, ainsi déclaré par son propriétaire, il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

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

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

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

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

Le rédacteur des présentes rappelle aux parties :

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

II - le contenu des articles R 1334-15, R 1334-16 et R 1334-17 du Code de la santé publique relatifs aux immeubles d'habitation, respectivement :

"Les propriétaires d'immeubles d'habitation ne comportant qu'un seul logement font réaliser, pour constituer l'état prévu à l'article L. 1334-13 en cas de vente, un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante."

"Les propriétaires des parties privatives d'immeubles collectifs d'habitation y font réaliser un repérage des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante."

Ils font également réaliser un repérage des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante, pour constituer l'état prévu à l'article L. 1334-13 en cas de vente."

"Les propriétaires des parties communes d'immeubles collectifs d'habitation y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante."

III - et le contenu de l'article R 1334-18 du Code de la santé publique relatif aux immeubles à usage autre que l'habitation, savoir :

"Les propriétaires des immeubles bâtis autres que ceux mentionnés aux articles R. 1334-15 à R. 1334-17 y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante."

VENDEUR et ACQUEREUR prennent acte de la réglementation sus-visée.

Deux arrêtés du 12 Décembre 2012 relatifs aux listes A et B ont été publiés au journal officiel du 28 Décembre 2012. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante doit être réalisé conformément aux dispositions desdits arrêtés à compter du 1er Avril 2013.

Par conséquent, si la signature de l'acte authentique de vente devait intervenir à compter du 1er Avril prochain, le dossier amiante devra être à jour de ces nouvelles dispositions, et ce à la charge du **VENDEUR**. Dans cette hypothèse, les présentes sont conclues sous la condition suspensive de l'obtention d'un état négatif quant à la présence d'amiante selon la réglementation applicable au jour de la vente, condition stipulée dans l'intérêt des deux parties, par suite l'obtention d'un certificat positif les rendra nulles et non avenues.

Etant observé qu'à ce jour l'ensemble des arrêtés permettant l'entrée en vigueur des dispositions des articles sus-relatés aux II et III n'est pas publié.

Dans la mesure où les dispositions contenues ci-dessus aux II et III entreraient en application avant la date de la signature de la vente, le dossier amiante

 G. G



M

LA

P.C

devra être mis à jour, dans cette hypothèse si des sujétions nouvelles étaient révélées elles seront à la charge exclusive du **VENDEUR**.

Un état établi par Monsieur Paul VANWAMBEKE, diagnostiqueur du cabinet BARRERE sis à SOUMOULOU (64420), 8 bis avenue Las Bordes, le 29 avril 2013, accompagné de l'attestation de compétence, est demeuré ci-joint et annexé.(A11)

Duquel il résulte : "**Dans le cadre de mission décrite en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.**"

Cet état a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait,

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

L'**ACQUEREUR** déclare :

- avoir pris connaissance du rapport sus-énoncé dès avant ce jour ;
- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non respect,
- et faire son affaire personnelle de cette situation.

TERMITES

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

En conséquence, un rapport sur l'état relatif à la recherche de termites a été délivré par Monsieur Paul VANWAMBEKE, diagnostiqueur du cabinet BARRERE sis à SOUMOULOU (64420), 8 bis avenue Las Bordes en date du 29 avril 2013 et est demeuré annexé.(A12)

Ses conclusions dont l'**ACQUEREUR** déclare avoir eu connaissance dès avant ce jour et faire son affaire personnelle sont les suivantes :

" Le présent examen fait état d'absence de termites le jour de la visite. "

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

CONTROLE DE L'INSTALLATION DE GAZ

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

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble possède une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans et en conséquence avoir fait établir un diagnostic de cette installation par Monsieur Gérald BARRERE, diagnostiqueur du cabinet BARRERE sis

G. G. G

M

MC

LA

P.C

à SOUMOULOU (64420), 8 bis avenue Las Bordes le 29 avril 2013 qui est demeuré ci-joint et annexé.(A13)

Ce diagnostic révèle que "*L'installation ne comporte aucune anomalie.*"

L'ACQUEREUR reconnaît en avoir pris connaissance dès avant ce jour et déclare faire son affaire personnelle de son contenu.

CONTROLE DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

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

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

Les locaux disposant d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans, le VENDEUR a fait établir un état de celle-ci par Monsieur Gérald BARRERE, diagnostiqueur du cabinet BARRERE sis à SOUMOULOU (64420), 8 bis avenue Las Bordes répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 29 avril 2013, et qui est demeuré ci-joint.(A14)

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

Les anomalies constatées concernent :

- la prise de terre et l'installation de mise à la terre,
- la liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche."

L'ACQUEREUR reconnaît en avoir pris connaissance dès avant ce jour 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 joint, 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 Monsieur Paul VANWAMBEKE, diagnostiqueur du cabinet BARRERE sis à SOUMOULOU (64420), 8 bis avenue Las Bordes le 29 avril 2013, et est demeuré ci-joint et annexé après mention. (A15)

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

Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

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

La valeur isolante du bien immobilier.

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

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

Les conclusions du diagnostic sont les suivantes : "**Consommation conventionnelle : 290,96 kWh/m².an (E)**

Estimation des émissions : 16,21 kgeqCO₂/m².an (C)."

L'ACQUEREUR reconnaît en avoir pris connaissance dès avant ce jour et déclare faire son affaire personnelle de son contenu.

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

G

G.G

M

M

LB

P.G

ASSAINISSEMENT

Le **VENDEUR** déclare sous sa seule responsabilité que l'immeuble vendu est raccordé au réseau d'assainissement, mais ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur.

Il déclare :

- ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation qui fonctionne correctement ;
- qu'il n'a pas reçu des services compétents de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.

L'**ACQUEREUR**, dûment informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclare être averti que la Commune peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement. Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la Commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais de l'intéressé aux travaux indispensables.

Il est, en outre, précisé que 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.

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.

Cet état renseigne sur la situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels, d'un plan de prévention des risques miniers, d'un plan de prévention des risques technologiques, et du zone réglementaire pour la prise en compte de la sismicité.

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

EXISTENCE D'UN PLAN SUR LES RISQUES NATURELS

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'information lors de la mutation de biens immobiliers sur les risques majeurs naturels prévisibles sont applicables, a été publié pour le département du ressort des biens immobiliers objet des présentes le 11 mars 2011 sous le numéro 2011-066-0028.

Il résulte des informations sur les risques majeurs naturels prévisibles pour ce qui concerne les présentes que la commune d'IDRON a approuvé le plan de prévention des risques naturels le 31 juillet 2002. Les risques pris en compte sont : Inondations."

La cartographie révèle que l'immeuble se situe en zone BLANCHE estimée non submersible.

ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un état des risques fourni par le **VENDEUR** en date du 12 juin 2013

G

G. G

M

M

LA

P.C

et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré annexé.(A15)

ABSENCE DE SINISTRE DONNANT LIEU A VERSEMENT D'INDEMNITE

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le **VENDEUR** déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, le **BIEN** n'a pas subi de sinistre 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 et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

Les parties déclarent s'être personnellement informées auprès des services de l'urbanisme des contraintes liées à la localisation de l'immeuble à l'intérieur d'un plan de prévention.

Elles reconnaissent avoir pris connaissance des dispositions du ou des plans applicables par la lecture qu'elles en ont faites elles-mêmes et avoir obtenu des agents de la collectivité locale les informations nécessaires à la compréhension de ce document.

En connaissance de cause, elles requièrent la passation des présentes, faisant leur affaire personnelle des risques liés à la situation et déchargeant le rédacteur, et le cas échéant leur conseil, de toute responsabilité quelconque à ce sujet.

Il n'existe pas à ce jour de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes ainsi qu'il résulte de l'état des risques sus-visé.

ZONE DE SISMICITE

En terme de zonage, le territoire national est divisé en cinq types de zones de sismicité croissante :

- zone de sismicité très faible où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal mais prise en compte de l'aléa sismique dans les installations à risque spécial (installations classées),
- zone de sismicité faible,
- zone de sismicité modérée,
- zone de sismicité moyenne,
- zone de sismicité forte où les règles de construction parasismique sont applicables pour les bâtiments.

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

DISPOSITIF DE RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE

Absence d'un système de récupération des eaux de pluie

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

PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES

Le vendeur déclare que le **BIEN** objet des présentes n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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

G
G.G

V

m

LA

R.C

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, 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 notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront 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.

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 ;
- 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 ;
 - 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 ;
 - 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 ou l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
 - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration 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.

INFORMATION SUR LA SECURITE DES PISCINES

Les parties déclarent qu'il existe sur le bien une piscine hors sol que le **VENDEUR** a enterrée.

Le rédacteur des présentes les informe des dispositions :

- de l'article L 128-2 du Code de la construction et de l'habitation aux termes desquelles :

« Les propriétaires de piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant le 1^{er} Janvier 2004 doivent avoir équipé au 1^{er} Janvier 2006 leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, sous réserve qu'existe à cette date un tel dispositif adaptable à leur équipement.

En cas de location saisonnière de l'habitation, un dispositif de sécurité doit être installé avant le 1^{er} Mai 2004. »,

- de l'article R 128-2 du même code aux termes desquelles :

G. G. Y

V

M

LH

P.C

« Les maîtres d'ouvrage des piscines construites ou installées à partir du 1er janvier 2004 doivent les avoir pourvues avant la première mise en eau d'un dispositif de sécurité destiné à prévenir les noyades.

Ce dispositif doit être conforme soit aux normes françaises, soit aux normes ou aux spécifications techniques ou aux procédés de fabrication prévus dans les réglementations d'un Etat membre de la Communauté européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen, assurant un niveau de sécurité équivalent. ».

Le **VENDEUR** déclare qu'un dispositif de sécurité de type barrière a été installé sur la piscine, dispositif non conforme.

L'**ACQUEREUR** déclare faire son affaire personnelle de ces dispositions et avoir été informé des procédés autorisés constituant le dispositif de sécurité ainsi que de leur coût d'installation.

SITUATION HYPOTHECAIRE – ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré et certifié ne révèle aucune inscription.

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

ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit bien appartient aux vendeurs à concurrence de 56% en pleine-propriété indivise en ce qui concerne Monsieur Philippe CAZASSUS et à concurrence de 44 % en pleine-propriété indivise en ce qui concerne Mademoiselle Geneviève GREGOIRE, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite dans lesdites proportions de

Monsieur Jean Célestin LABORDE-REY, retraité, demeurant à IDRON, Né à IDRON (Pyrénées Atlantiques) le 14 février 1914. Veuf en premières noces et non remarié de Madame Hélène Augustine Emilie CAZENAVE.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Charles PEPOUEY, Notaire à MORLAAS, le 7 juillet 2004.

Moyennant un prix principal payé et quittancé aux termes dudit acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au Service de la Publicité Foncière de PAU, le 29 Décembre 2005, Volume 2005P, Numéro 11760.

Originellement :

Ledit bien appartenait en pleine propriété et en propre à Monsieur LABORDE-REY:

Pour en avoir acquis la nue-propriété contenue dans son lot dans une donation consentie par son père Monsieur Jean LABORDE-REY, tant à son profit qu'au profit de ses frères et soeurs, ainsi qu'il résulte d'un acte dressé par Maître Jacques PAILLET alors notaire à PAU le 16 août 1955.

Les soultes mises à la charge de Monsieur Jean LABORDE-REY, seul attributaire du bien immobilier, ont été entièrement acquittées par lui à ses copartageants aux tenues de l'acte de donation.

Une expédition de cet acte a été transcrite au bureau des hypothèques de PAL le 29 août 1955 volume 1814 numéro 18-19.

Et pour y avoir réuni l'usufruit au décès de son père Monsieur Jean LABORDE-REY survenu à IDRON le 14 juillet 1960.

Y

G. G

N

AC

LH

PC

2°)

Suivant acte dressé par Maître LAPLACE Notaire à MORLAAS le 19 décembre 1995, contenant changement de régime matrimonial par Monsieur Jean LABORDE-REY et Madame Hélène Augustine Emile CAZENAVE, avec adoption de la communauté universelle avec clause d'attribution intégrale de la communauté au profit du conjoint survivant,

Monsieur LABORDE-REY a fait apport à la communauté de la pleine propriété de l'immeuble sis à IDRON c-dessus désigné, ainsi devenu commun aux époux.

Cet immeuble a été évalué à l'acte à la somme de 800.000 Francs et l'apport a été réalisé sous condition d'homologation du changement de régime par le Tribunal.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de PAU le 21 janvier 2000 volume 2000 P numéro 636.

Aux termes de l'acte de Maître PEPOUEY Notaire à MORLAAS du 5 juillet 2000 a été déposé aux minutes du notaire le jugement d'homologation du changement de régime,

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de PAU le 7 juillet 2000 volume 2000P numéro 5724.

3°)

Madame Hélène Augustine Emilie CAZENAVE, en son vivant sans profession, demeurant à IDRON (Pyrénées Atlantiques) 3 1 Route de Tarbes, épouse de Monsieur Jean Célestin LAI3ORDE-REY,

Née à PAU (Pyrénées Atlantiques) le 20 mars 1914,

Est décédée à PAU le 15 novembre 1999,

A la survivance de Monsieur Jean Célestin LABORDE-REY son époux resté veuf,

Commun en bien ainsi qu'il résulte du changement de régime matrimonial avec adoption de la communauté universelle avec attribution intégrale de la communauté au conjoint survivant suivant acte reçu par Maître LAPLACE Notaire à MORLAAS le 19 décembre 1995,

Bénéficiaire d'une donation entre époux reçue par Maître CALLIGE alors notaire à MORLAAS le 15 juillet 1990, dont le bénéfice se confond avec celui du régime matrimonial sus-énoncé.

Et par conséquent, seul héritier de la totalité en pleine propriété de la succession, précision faite qu'aucun enfant n'est issue de l'union de Monsieur et Madame LABORDE-REY et que Madame LABORDE-REY n'a laissé à sa survivance aucun héritier ayant droit à une réserve sur sa succession.

Ainsi que ces qualités sont constatées en un acte de notoriété dressé par Maître PEPOUEY le 29 décembre 1999.

La transmission de la propriété de l'immeuble a été constatée en un acte d'attestation de propriété dressé par Maître PEPOUEY le 29 décembre 1999 et une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de PAU le 12 juillet 2000 volume 2000 P numéro 9540.

4°) Aux termes de l'acte reçu par Maître PEPOUEY Notaire à MORLAAS en date du 29 décembre 1999,

Monsieur Jean Célestin LABORDE-REY a fait donation entre vifs par préciput à:

Monsieur Miehel CLAVERIE, retraité, et Madame Lucienne Joséphine GOURSEAU employée de maison son épouse commune en biens, demeurant à PAU 45 Avenue de Buros, Résidence Les Cyclades, nés l'époux à PAU le 23 mai 1946 et l'épouse à SEVIGNACQ MEYRACQ le 4 juin 1947,

Du bien objet des présentes.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de PAU le 12 juillet 2000 volume 2000P numéro 9541.

Les époux CLAVERIE susnommés ont été assignés à la requête de Monsieur LABORDE-REY en révocation de ladite donation du 11 juillet 2000 par Me ROBERT Avocat à PAU.

Cette assignation a été publiée au premier bureau des hypothèques de PAU le 10 juillet 2001 volume 2001 P numéro 5387.

LS

G. G

N

K1

LH

P.C

Aux termes du jugement civil du 6 août 2002, Monsieur LABORDE-REY a obtenu la révocation de cette donation.

La grosse de ce jugement a été publiée au premier bureau des hypothèques de PAU.

Le bien vendu aux présentes appartient donc en toute propriété à Monsieur LABORDE-REY.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les parties déclarent dispenser le notaire soussigné d'annexer aux présentes une note sur l'origine de propriété antérieure et le décharger de toute responsabilité à ce sujet.

L'ACQUEREUR s'oblige toutefois à produire la copie intégrale de cette origine de propriété à première réquisition du PRETEUR intervenant aux présentes.

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

REGLEMENT DE L'IMPOT FONCIER

L'ACQUEREUR a réglé ce jour au VENDEUR qui le reconnaît, par 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 et sur le montant de la dernière imposition.

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

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 :

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. »

L
 G. G

 M
 LH
 P.C

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.

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-proprétaire et à tout usufruitier. Mais un usufruitier ne peut acquérir une part en nue-proprété que si aucun nu-proprétaire ne s'en porte acquéreur; un nu-proprétaire 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**

G. G

N

M

LH

P.C

Il est expressément convenu entre les **ACQUEREURS** que le survivant d'entre eux, conformément aux dispositions de l'article 1873-13 du Code civil, pourra soit acquérir soit se faire attribuer les droits indivis du défunt dans le ou les **BIENS** objet des présentes, à charge d'en tenir compte à la succession du prédécédé d'après la valeur du ou desdits droits à l'époque où cette faculté sera exercée le cas échéant.

Il est précisé que l'attribution préférentielle n'est possible qu'au profit du conjoint survivant copropriétaire, ou du conjoint divorcé, séparé de corps ou en séparation de biens judiciaire, ou du partenaire d'un pacte civil de solidarité en cas de dissolution de celui-ci.

Le notaire soussigné informe les **ACQUEREURS** 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 sus-indiqué est celui prévu par l'article 771 du Code civil : quatre mois à compter du jour du décès.

La caducité de la faculté fait que les droits indivis appartenant à la personne décédée se trouvent appartenir à ses ayants-droit.

La valeur des droits 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.

ABSENCE D'AIDE PERSONNALISEE AU LOGEMENT

Il est indiqué aux parties que si une convention avec l'Etat visée à l'article L 351-2 du Code de la construction et de l'habitation, dans le cadre des dispositions applicables aux logements conventionnés à l'égard de l'A.P.L. a été conclue, celle-ci s'impose de plein droit au nouveau propriétaire de l'immeuble de sorte que celui-ci, personne physique, ne peut en principe occuper le logement par lui-même ou sa famille pendant toute sa durée, étant observé qu'une telle convention est d'une durée minimale de 9 ans et se renouvelle par tacite reconduction tous les trois ans sauf dénonciation.

Le **VENDEUR** déclare qu'aucune convention avec l'Etat visée à l'article L 351-2 du Code de la construction et de l'habitation, dans le cadre des dispositions applicables aux logements conventionnés à l'égard de l'A.P.L. n'a été conclue.

NOTION DE LOGEMENT DECENT

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

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

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

GG

N

AI

LH

P.C

AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur les biens objet des présentes.

AVANTAGES FISCAUX LIES A LA LOCATION

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

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Aux termes des dispositions de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme ci-après littéralement rapportées :

«La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

Il est précisé que pour être "régulièrement édifié" le bâtiment détruit ou démoli doit avoir été édifié conformément au permis de construire devenu définitif délivré à cette fin.

Le notaire avertit l'**ACQUEREUR** que, dans l'hypothèse d'une reconstruction après sinistre, un permis de construire doit être obtenu préalablement à tous travaux et que ce permis peut être refusé soit aux termes d'une disposition expresse d'un plan local d'urbanisme, soit en vertu de la prescription d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques, soit dans la mesure où les occupants seraient exposés au risque certain et prévisible à l'origine de la destruction du bâtiment où, dans ce dernier cas, assorti de prescriptions.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

REPARTITION DU PRIX EN CAS DE REVENTE

Les acquéreurs déclarent que la proportionnalité indiquée ci-dessus a été fixée d'un commun accord entre eux en fonction des éléments financiers de l'opération.

Sauf accord contraire des acquéreurs à l'époque de la revente et apurement des comptes pouvant subsister entre eux, la proportion de propriété convenue entre les acquéreurs sera celle qui sera utilisée pour la répartition du prix de revente, si tous les prêts sollicités pour le financement de la présente acquisition ont été remboursés comme il a été convenu.

Cependant, dans le cas où le bien présentement acquis, pour quelque cause que ce soit, l'objet d'une mutation avant l'amortissement total des emprunts sollicités pour la présente acquisition, le prix sera réparti en fonction des proportions individuelles d'acquisition ci-dessus fixées et, sur la quote-part revenant à chacun des vendeurs, seront retenues les sommes dont ils sont redevables :

- pour moitié chacun en ce qui concerne tout ce qui est afférent au(x) crédit(s) souscrit(s) pour l'acquisition du bien au titre du remboursement anticipé en capital, intérêts, indemnités, accessoires, frais de mainlevée et autres,

- dans les proportions de propriété en ce qui concerne toutes les charges afférentes au titre de la propriété du bien revendu, telles que charges de copropriété, diagnostics immobiliers, mises en conformité, émoluments de vente, impôts et taxes relatifs au bien revendu, non réglés, impôt sur les plus-values éventuelles.

G. G. S

M

ac

LH

P.C

Cette convention est expressément acceptée par les acquéreurs. Elle s'appliquera à défaut d'accord contraire de leur part à l'époque, et sous réserve de l'apurement des comptes de créances et dettes pouvant subsister entre eux.

En ce qui concerne les prêts souscrits, les acquéreurs conviennent que :

- chacun d'eux remboursera seul le prêt personnel qu'il a éventuellement souscrit ;
- chacun d'eux remboursera, à concurrence de moitié, les échéances du ou des crédits contractés ensemble pour l'acquisition, sans que cette clause puisse être opposable au(x) prêteur(s) auprès de qui les acquéreurs sont débiteurs solidaires.

CONVENTIONS ANTERIEURES

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

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

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse suivante : IDRON 64420 19 Impasse de la Trubesse constituant son domicile aux termes de la loi.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à : l'adresse indiquée en tête des présentes constituant son domicile aux termes de la loi.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publication, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout collaborateur 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.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

6
6.6

M

MC

LH

RC

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.

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

DONT ACTE sur trente-deux pages

Comprenant

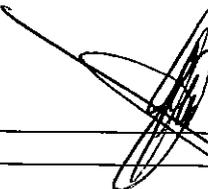
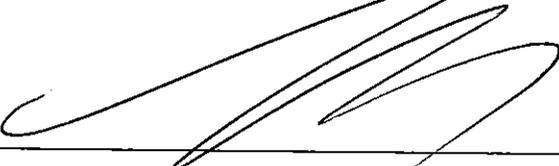
- renvoi approuvé : *neaut*
- blanc barré : *neaut*
- ligne entière rayée : *neaut*
- nombre rayé : *neaut*
- mot rayé : *neaut*

Paraphes

M G.G P.C
U L.H M

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

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

VENDEURS	Mr P.CAZASSUS 	Melle G. GREGOIRE 
ACQUEREURS	Mr L. HERLEDAN 	Mme L. DEBAIGT 
Le représentant du PRETEUR	Mme R. CLAVERIE 	
NOTAIRE	M° S.CONTE 