



**DROIT DE TIMBRE
PAYÉ SUR ÉTAT**
Autorisation du 17.12.1981

L'AN DEUX MILLE

LE neuf Février, Au bureau de MIELAN (32170) pour le vendeur et l'acquéreur;

ET A l'Hopital de MIRANDE (32300) pour l'ancien donateur, son assistant et le notaire soussigné, le: seize février

Maître Pierre CALMELS, notaire, membre de la Société Civile Professionnelle "Georges CALMELS, Françoise CALMELS-SENTENAC, Jean-Luc SENTENAC et Pierre CALMELS, notaires associés", titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à MIRANDE (Gers), soussigné.

A reçu, en la forme authentique, le présent acte de VENTE D'IMMEUBLE, à la requête des personnes ci-après dénommées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Madame Anne Marie Paulette ABADIE, Institutrice demeurant à MANAS BASTANOUS (32170), épouse divorcée non remariée de Monsieur Roland SERRES;

Née à MIRANDE (32300) le 2 Mai 1951.

Ci-après dénommée le "Vendeur".

ACQUEREUR

La société dénommée "EARL D'ARBI", entreprise agricole à responsabilité limitée, au capital social de 137 000 francs dont le siège social est au lieu-dit "Arbi", commune de MANAS BASTANOUS (32170), numéro SIREN:400 262 481.

Ci-après dénommé "L'Acquéreur".

Donateur:

Madame Agnès Eulalie ESCUDE, retraitée demeurant à MANAS BASTANOUS (32170) résident temporairement à l'hopital de MIRANDE (32300) veuve non remariée de Monsieur Eugène Jean-Marie ABADIE;

Née à MANAS BASTANOUS (32170) le 13 Mars 1923.

PRESENCES OU REPRESENTATIONS DES PARTIES

Le Vendeur et l'Acquéreur sont présents.

L'ancien donateur est ici assistée de Mademoiselle Cécile JARDEL, Clerc de Notaire domiciliée à MIRANDE, 16 rue Esparros (32300), agissant aux présentes en sa qualité de curateur adhoc de Madame Agnès ABADIE, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par le Tribunal d'Instance de MIRANDE (32300) aux termes d'une ordonnance en date du 25 Janvier 2000 et dont un extrait certifié conforme demeurera annexé aux présentes après mention.

LA SOCIETE "EARL D'ARBI" est ici représentée par son gérant statutaire, Monsieur Jean Louis JUNCA, Agriculteur demeurant à MANAS BASTANOUS (32170), Monsieur JUNCA agissant aux présentes tant en sa qualité de gérant statutaire qu'en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire en date du 07 Février 2000 et dont un Procès verbal certifié conforme demeurera annexé aux présentes après mention.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE DES PARTIES

Le Vendeur confirme l'exactitude des déclarations portées plus haut, concernant son état-civil.

Il ajoute :

- avoir sa résidence habituelle en France,
- ne pas être en état de tutelle, curatelle sauf ce qui est dit ci-dessus concernant l'intervenant, ni être placés sous le régime de la sauvegarde de justice ou sous un régime d'administration provisoire de ses biens,
- ne pas être et n'avoir jamais été en état de cessation des paiements,
- et jouir de la plénitude de ses droits et capacité.

Le représentant de la société déclare:

- que le siège social de la société est situé en France,
- que la société n'a jamais fait l'objet d'une action en nullité et n'est pas en état de dissolution anticipée,
- qu'aucun des dirigeants sociaux n'est frappé d'une interdiction d'exercer son mandat social,
- que la société n'est pas en état de cessation des paiements, liquidation des biens, règlement ou redressement judiciaire.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'étude du Notaire.

EXPOSE PREALABLE

Par les présentes, les personnes dénommées ci-dessus au paragraphe IDENTIFICATION DES PARTIES, conviennent ce qui suit :

VENTE

Le Vendeur, cède, sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière et sous les conditions particulières éventuellement prévues plus loin, à L'Acquéreur, qui accepte, les biens dont la désignation suit :

DESIGNATION DES BIENS VENDUS

Une parcelle de terre supportant une grange en très mauvais état sur la commune de MANAS BASTANOUS (32170) lieudit "Las arrières", d'une contenance totale de dix neuf ares quatre vingt centiares et figurant à la matrice cadastrale de ladite commune sous les relations suivantes:

Section	N°	Lieudit	Contenance	Nature
B	554	Las arrières	00 19 80	sol

Ensemble, toutes les appartenances, dépendances, servitudes et mitoyennetés dudit immeuble, sans aucune exception ni réserve.

NATURE ET QUOTITES DES DROITS IMMOBILIERS VENDUS

Les biens et droits immobiliers vendus appartiennent aux personnes identifiées ci-dessus au paragraphe "VENDEUR", en pleine propriété, ainsi qu'il est expliqué plus loin, au paragraphe "Origine de propriété".

EFFET RELATIF

Pour la parcelle B 554 commune de MANAS BASTANOUS (32170) : DONATION reçue par Maître Joseph CATHALA, Notaire à MIELAN (32170) le 5 Mars 1987 et publiée au bureau des hypothèques d'AUCH (Gers), le 06 Avril 1987, volume 6098 numéro 27.

INTERVENTION DU DONATEUR

Le Donateur, sus-nommé, connaissance prise du présent acte, déclare renoncer en faveur de l'Acquéreur au droit de retour conventionnel stipulé dans l'acte de donation visé plus loin en l'origine de propriété, et de manière générale, à tous les droits qu'elle pourrait faire valoir en vertu de l'acte de donation susrelaté, sur le bien vendu aux présentes.

L'intervention du donateur a pour conséquence de garantir l'Acquéreur, de tous

troubles et évictions pouvant résulter de la résolution de la donation et des charges y inclus profitant au donateur.

CONDITIONS GENERALÈS DE LA VENTE

La vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions énoncées plus loin, étant précisé qu'aucune d'entre elles :

- ne nécessite une publication au Fichier Immobilier,
- n'entraîne la perception distincte de taxe ou de salaire.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Les biens vendus sont libres de toute location, occupation et de tout contrat d'affichage. Le transfert de la propriété a lieu ce jour. L'entrée en jouissance a lieu également ce jour par la prise de possession réelle.

PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de Sept mille francs (7.000,00 francs).

Ce prix est payé ce jour, par l'Acquéreur au Vendeur qui le reconnaît et lui en consent quittance.

DONT QUITTANCE

Ce paiement a été effectué intégralement par la comptabilité du Notaire.

A titre d'information, il est indiqué que le prix ci-dessus convenu correspond à la contrevaletur de 1.067,14 euros, un euro valant 6,55957 francs.

INFORMATION SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

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

Le Vendeur déclare :

- qu'il dépend du service des impôts de MIRANDE (32300)
- que la présente vente n'est pas soumise au régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers, les biens vendus ayant une valeur inférieure à 4 francs par mètre carré.

DECLARATIONS FISCALES

L'Acquéreur, personne physique, déclare que le terrain acquis est destiné à la construction d'un immeuble à usage d'habitation.

La vente n'est pas soumise à la taxe sur la valeur ajoutée en vertu des dispositions de l'article 257-7°-1 du code Général des Impôts. Elle sera soumise à la taxe de publicité foncière au taux prévu à l'article 1594 DA du même code.

CALCUL DES DROITS

Assiette générale :	7 000 F.
• Taxe Départementale (3,60 %) :	252 F.
• Taxe Communale (1,20 %) :	84 F.
• Taxe de recouv.(2,50 % sur Taxe dép.) :	6 F.
• TOTAL :	342 F.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

Certificat d'urbanisme

Un certificat d'urbanisme délivré par la Mairie d'AUX AUSSAT (32170) le 25 Novembre 1999 indiquant:

- Que le terrain est constructible (maison monofamiliale).
- Que l'opération est réalisable.

Que le bien est situé en zone sismique zone Ia.
que le bien est soumis au règles générales d'urbanisme (REGLES
GENERALES D'URBANISME (RNU)) et est inclus dans le périmètre
actuellement urbanisé de la commune.

Que la shon des batiments existant est de 0m².

Que la desserte des éléments d'équipement public est la suivante:

Eau potable, voirie, electricité: desservi et capacité suffisante.
assainissement : non desservi.

il sera du la taxe départementale espaces naturels sensibles et la taxe
départementale conseil d'architecture, urbanisme et environnement .

L'acquéreur devra participer aux frais de voiries.

Ledit certificat demeurera annexé aux présentes après mention et visé par les
parties.

DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER

La présente vente entre dans le cadre des exemptions, prévues par la loi, au
droit de préemption de la SAFER. La présente vente a été notifiée à la SAFER GH, le
bien étant d'une superficie inférieure à 2500m² et ne constituant pas un élément
essentiel de l'exploitation.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien vendu aux présentes appartient en pleine propriété à Madame
ABADIE pour le lui avoir été donné par Monsieur Eugène Jean-Marie ABADIE,
Agriculteur et Madame Agnès Eulalie ESCUDE, sans profession son épouse,
demeurant ensemble à MANAS BASTANOUS (32170);

Aux termes d'un acte reçu par Maître Joseph CATHALA, Notaire à MIELAN
(32170) le 05 Mars 1987 dont une expédition a été publiée au bureau des
hypothèques d'AUCH (Gers), le 06 Avril 1987, volume 6098 numéro 27.

Aux termes de cet acte de donation, le donateur s'était réservé le droit de retour
conventionnel. Ladite donation eu lieu moyennant diverses charges au profit du
donateur.

Monsieur Eugène ABADIE est décédé le 17 Avril 1992, de sorte que seule
Madame Agnès ABADIE bénéficie du droit de retour conventionnel.

CHARGES ET CONDITIONS

La vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et
de droit et sous celles suivantes que l'Acquéreur s'oblige à exécuter :

Garantie d'éviction

Le Vendeur n'est tenu que du seul trouble d'éviction.

Vices cachés

Il n'est pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-
sol ou les bâtiments, à raison, notamment :

- de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées et de tous
éboulements qui pourraient intervenir,
- des vices de construction, qu'ils soient apparents ou cachés,
- de la présence éventuelle d'insectes xylophages,
- des mitoyennetés.

Etat de l'immeuble - Contenance

Les biens vendus sont délivrés dans l'état où ils seront au jour fixé pour
l'entrée en jouissance, sans garantie de la contenance, toute différence entre la
contenance indiquée et celle réelle, même si elle est supérieure à un vingtième, devant
faire, selon le cas, le profit ou la perte de l'Acquéreur.

Servitudes

L'Acquéreur profitera des servitudes actives dont peuvent bénéficier les biens vendus.

Il supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou non pouvant grever ces biens, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le Vendeur, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers ou de la loi.

Le Vendeur déclare à ce sujet, qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur les biens vendus, à l'exception de celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou des règles d'urbanisme en vigueur à ce jour.

Assurance contre l'incendie

L'Acquéreur fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des assurances contre l'incendie et autres risques, contractés par le Vendeur.

Il reconnaît que le Notaire lui a donné connaissance des dispositions de l'article L 121-10 du Code des Assurances qui stipule qu'en cas de vente l'assurance continue de plein droit au profit de l'acquéreur, ce dernier étant toutefois libre de résilier le contrat.

Impôts et contributions

L'Acquéreur acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous impôts et contributions auxquels les biens vendus sont ou pourront être assujettis.

En ce qui concerne les impôts dus pour l'année en cours, il est convenu :

- que la taxe d'habitation sera acquittée en totalité par l'occupant au premier janvier,

- que la taxe foncière et celle d'enlèvement des ordures ménagères seront réparties entre le Vendeur et l'Acquéreur, au prorata de leur temps respectif de propriété sur les biens vendus.

Pour ordre, le Notaire rappelle aux parties que la répartition convenue n'étant pas prise en compte par l'Administration, elle adressera au Vendeur, qui sera seul responsable du paiement, la taxe foncière et celle d'enlèvement des ordures ménagères. En conséquence, l'Acquéreur remboursera sa quote-part dans le montant de ces taxes au Vendeur au vu des justificatifs que ce dernier lui remettra.

Abonnements

L'Acquéreur continuera tous abonnements et contrats passés par le Vendeur pour le service des eaux, du gaz et de l'électricité, s'il en existe, et supportera le coût des consommations à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance.

Frais

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

SITUATION HYPOTHECAIRE DES BIENS VENDUS

Les biens vendus sont libres de toutes inscriptions de privilège ou d'hypothèques ou encore de charges quelconques.

REMISE DE TITRE

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété par le Vendeur.

L'Acquéreur sera subrogé dans tous les droits du Vendeur pour se faire délivrer, à ses frais, les anciens titres dont il pourrait avoir besoin.

FORMALITES ET PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique du présent acte sera publiée au bureau des hypothèques compétent.

Le Vendeur s'engage à rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu, des inscriptions, transcriptions, publications ou autres empêchements

révélés par l'état hypothécaire délivré sur cette formalité.

POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à tous clerks de l'étude du Notaire, à l'effet d'apporter au présent acte tous compléments, modifications et rectifications qui pourraient s'avérer nécessaires pour assurer la publicité foncière.

DECLARATION 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 des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Elles reconnaissent également avoir été avisées de la possibilité pour l'Administration d'effectuer des redressements pour les immeubles dont le prix est estimé insuffisant.

Le Notaire affirme qu'à sa connaissance, le présent acte n'est, ni modifié, ni contredit par une contre-lettre contenant une augmentation du prix.

DONT ACTE

LE PRESENT ACTE rédigé sur 6 pages,

A été signé par les parties et le Notaire, après lecture,

Aux lieu et date indiqués en tête des présentes.

Approuvés :

Renvois

Mots rayés

Chiffres rayés...

Lignes rayées

Barres tirées dans les blancs :