

DOSSIER : Roger BRAU
NATURE : VENTE ROUHAUD / BRAU
CLERC : DF
DATE : 25 AOUT 2001

DROIT DE TIMBRE PAYE SUR ETAT
AUTORISATION n°24 du 11/01/1988

PARTIE NORMALISEE

L'AN DEUX MILLE UN,
Le Vingt cinq Aout
Maître Alain VECCHIATO, notaire, soussigné, associé de la société civile
professionnelle dénommée "Maître Alain VECCHIATO", titulaire d'un office
notarial ayant son siège à SAINT LAURENT DE NESTE (Hautes-Pyrénées),
A reçu le présent acte contenant :

VENTE

PARTIES A L'ACTE

Vendeur :

1° - Monsieur Patrice ROUHAUD, kinésithérapeute, demeurant au PIAN
MEDOC (Gironde), chemin du Pas de Lartigue, célibataire,
Né à TARBES (Hautes-Pyrénées) le 28 MAI 1966,

De nationalité française,
Ayant la qualité de résident au sens de la réglementation des changes ;
Non soumis à un pacte civil de solidarité,

2° - Monsieur David ROUHAUD, attaché territorial, demeurant à
BORDEAUX (Gironde), 9 rue Privat, célibataire,
Né à TARBES (Hautes-Pyrénées) le 05 AOUT 1970,

De nationalité française,
Ayant la qualité de résident au sens de la réglementation des changes ;
Non soumis à un pacte civil de solidarité,

00-00 RR 02B

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile à SAINT LAURENT DE NESTE, en l'étude du notaire soussigné.

Par les présentes, le «vendeur» vend à l'«acquéreur» qui accepte :

DESIGNATION

Sur la commune de LANNEMEZAN (Hautes-Pyrénées), une maison d'habitation avec dépendances, cour et terrain autour, sise 998 route de Clarens, figurant au cadastre sous les relations suivantes :

Section	Numéro	Lieu-dit	Contenance			Nature
			Ha	A	Ca	
AT	15	La Galave Debat 998 route de Clarens		33	55	Terre Sol & Terre
AT	16			25	09	
Soit, une contenance totale			0	58	64	

Tel que ce bien existe avec ses aisances, parties attenantes et dépendances, et les droits de toute nature qui y sont attachés, sans exception ni réserve.

NATURE ET QUOTITE VENDUES

Cette vente porte sur la totalité en pleine propriété de ce bien appartenant à chacun des deux vendeurs pour moitié indivise en pleine propriété.

REFERENCES DE PUBLICATION

La publication de l'acte justifiant du droit de propriété du vendeur a été opérée au premier bureau des hypothèques de TARBES le 06 AVRIL 1988, volume 3331 numéros 23 et 23 bis.

Etant ajouté que Monsieur Max ROUHAUD, donateur audit acte et usufruitier dudit immeuble, est décédé à BAGNERES DE BIGORRE le 16 OCTOBRE 1999.

CHARGES ET CONDITIONS

Les charges et conditions générales du présent acte sont énoncées en seconde partie.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le transfert de propriété aura lieu ce jour.

Le transfert de jouissance, par la prise de possession réelle, aura lieu également à compter de ce jour, l'immeuble étant libre de toute location ou occupation, ainsi que le déclare le vendeur.

PRIX

Cette vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de CENT SIX MILLE SEPT CENT QUATORZE EUROS ET TRENTE ET UN CENTS soit SEPT CENT MILLE FRANCS (700.000,00 F),
Ci 106.714,31 €

Ce prix a été payé comptant ce jour à l'ancien propriétaire qui le reconnaît et en donne quittance.

Sous réserve de l'encaissement du chèque, tous droits de privilège de vendeur et d'action résolutoire étant expressément réservés en cas de non encaissement.

DONT QUITTANCE

Ce paiement ainsi quittancé a eu lieu par la comptabilité du notaire soussigné

Pour ordre, l'acquéreur déclare s'être acquitté du prix de la présente vente notamment au moyen d'un prêt qui lui a été consenti par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PYRENEES GASCOGNE, non assorti de sûreté réelle.

INTERVENTION DE LA DONATRICE

Madame Anne-Marie Françoise TARISSAN, ci-dessus identifiée,

Après avoir eu connaissance de cet acte, intervient en raison de la donation consentie au vendeur et dont les références de publication ont été énoncées ci-dessus

Pour déclarer, en ce qui concerne ce bien, renoncer :

- A tout droit de retour,
- A toute interdiction d'aliéner,
- A toute interdiction quelconque résultant de cette donation,
- Ainsi qu'à l'action révocatoire en cas d'inexécution des charges conditions de cette donation.

Et, pour déclarer que par cette intervention l'ensemble des réserves soit désormais, considéré comme nul et non avenue et que le présent acte produise tous ses effets et que le nouveau propriétaire ait bien la pleine et libre disposition du bien.

IMPOT SUR LA MUTATION

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, l'immeuble ci-dessus désigné étant achevé depuis plus de cinq ans.

En conséquence, la mutation se trouve soumise à la taxe de publicité foncière au taux prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts.

PLUS-VALUES

Pour satisfaire aux dispositions légales sur les plus-values immobilières, chaque vendeur déclare, sous sa responsabilité :
Qu'il a son domicile réel à l'adresse :

Et que l'immeuble vendu lui appartient par suite de la donation à lui consentie par Monsieur Max ROUHAUD et Madame Anne-Marie TARISSAN suivant acte reçu par le notaire soussigné le 13 FEVRIER 1988, aux termes duquel il fut évalué à la somme de SIX CENT MILLE FRANCS (600.000,00 F).

En outre, l'ancien propriétaire reconnaît avoir été avisé par le notaire soussigné de l'obligation de déclarer, avec l'ensemble de ses revenus, la plus-value éventuelle résultant des présentes et avoir reçu du notaire soussigné toutes les explications utiles afférentes à cette obligation fiscale.

En conséquence, il fera toutes déclarations et produira toutes pièces justificatives auprès de l'administration fiscale compétente.

ASSIETTE DES DROITS

Pour déterminer l'assiette des droits de mutation dus au titre de cet acte, il est précisé ce qui suit :

Tous les frais, droits et honoraires de cet acte seront supportés par le nouveau propriétaire qui s'y oblige.

En outre, il résulte de cet acte qu'il n'existe aucune charge augmentative du prix.

CALCUL DES DROITS :

Base Francs	Taux	Montants à payer Francs	Montants à payer Euros
700.000,00	3,60%	25.200,00	3.841,72
700.000,00	1,20%	8.400,00	1.280,57
25.200,00	2,50%	630,00	96,04
DROITS		34.230,00	5.218,33

ATTESTATION DU CONTENU DE LA PARTIE NORMALISEE

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée de cet acte, rédigée sur cinq pages, contient toutes les énonciations nécessaires à la publication, au fichier immobilier, des droits réels et toutes celles nécessaires à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

SECONDE PARTIE

URBANISME

Le notaire soussigné a donné lecture au nouveau propriétaire qui le reconnaît, d'une note de renseignements d'urbanisme - qui demeurera jointe et annexée, après mention, à la minute du présent acte - délivrée par l'autorité administrative compétente le 20 JUILLET 2001, laquelle mentionne :

- que l'immeuble est soumis au droit de préemption urbain institué au profit de la commune,
- qu'il est régi par les dispositions de la zone UE du plan d'occupation des sols approuvé le 03 OCTOBRE 1980 et modifié le 10 JUN 1986 et le 29 JUILLET 1987,

- et que les observations et prescriptions particulières sont les suivantes :
«Toute modification de façade ou tout changement de destination des locaux sera soumis à dépôt de permis de construire respectant l'extrait de règlement du POS ci-joint. La parcelle est située en bordure de la voie communale (CD n° 10) de Clarens.»

Le nouveau propriétaire déclare en avoir pris parfaite connaissance et faire son affaire de ces prescriptions sans recours contre l'ancien propriétaire.

Il déclare également avoir parfaite connaissance des dispositions de la zone UE du plan d'occupation des sols, applicables à l'immeuble, tant par la remise d'un extrait du règlement qui lui a été faite par le notaire soussigné que par les explications complémentaires qui lui ont été fournies par le notaire soussigné.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble étant situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, son aliénation donnait ouverture à ce droit de préemption institué par les articles L.211-1 et L.213-1 du Code de l'urbanisme, car elle n'entraîne pas dans les prévisions d'exemption figurant aux articles L.211-4 et L.213-1 dudit Code.

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

Par mention apposée sur cette lettre, le titulaire du droit de préemption a notifié sa décision de renoncer à son droit.

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

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble ci-dessus désigné appartient à Messieurs Patrice et David ROUHAUD, vendeurs, au moyen de la donation entre vifs qui leur en a été faite aux termes d'un acte reçu par Me Alain VECCHIATO, notaire soussigné, le 13 FEVRIER 1988,

Par Monsieur Max ROUHAUD, demeurant à LANNEMEZAN, 998 route de Clarens, et Madame Anne-Marie Françoise TARISSAN, demeurant à LANNEMEZAN, appartement 153, résidence Paul Bert, leurs père et mère.

Cette donation a eu lieu sans charge et a été acceptée par les donataires aux termes même de l'acte susénoncé.

Ladite donation a eu lieu sous la réserve par Monsieur Max ROUHAUD, donateur, pendant sa vie, de l'usufruit de tous les biens donnés.

Cet usufruit est aujourd'hui éteint, et les donataires ont acquis la pleine propriété des biens donnés par suite du décès de Monsieur Max ROUHAUD survenu à BAGNERES DE BIGORRE le 16 OCTOBRE 1999.

En outre, les donateurs se sont réservé le droit de retour conventionnel sur les biens donnés pour le cas de prédécès des donataires sans postérité.

Cet acte contient également interdiction, pour les donataires, d'aliéner, de quelque manière que ce soit, les biens compris dans ladite donation, pendant la vie des donateurs et sans leur consentement, à peine de nullité des aliénations et de révocation de la donation.

Ces droit de retour et interdiction d'aliéner, ainsi que l'action révocatoire pour cause d'inexécution des charges et conditions de la donation, se trouvent éteints, en ce qui concerne l'immeuble présentement vendu, par suite tant du décès de Monsieur Max ROUHAUD, survenu ainsi qu'il est dit ci-dessus, que du concours à la présente vente de la donatrice et de son obligation solidaire de garantie ; laquelle a renoncé ci-avant auxdits droit, interdiction et action.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de TARBES le 06 AVRIL 1988, volume 3331 numéros 23 et 23 bis.

ORIGINE ANTERIEURE

Les parties dispensent expressément le notaire soussigné d'établir plus longuement l'origine de propriété de l'immeuble, déclarant vouloir s'en référer à celle contenue aux termes de l'acte ci-dessus relaté.

CHARGES ET CONDITIONS

Cette mutation a lieu sous les conditions ordinaires et de droit, et notamment sous celles suivantes que le nouveau propriétaire s'oblige à exécuter :

- Prendre le bien dans son état au jour de l'entrée en jouissance sans recours contre l'ancien propriétaire pour quelque cause que ce soit ; et notamment à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le bien, de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie ; comme aussi sans recours contre l'ancien propriétaire pour l'état des constructions ; pour les vices de toute nature, apparents ou cachés ; pour les mitoyennetés, pour erreur dans la désignation, le cadastre.

- Supporter les servitudes passives grevant ce bien, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives, le tout à ses risques et périls, sans recours contre l'ancien propriétaire déclarant, en outre, n'avoir constitué aucune servitude sur ce bien,

- Acquitter, au jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, contributions et charges de toute nature mis ou à mettre sur ce bien,

Pour les impôts locaux, il est convenu :

* Concernant la taxe foncière, il sera procédé entre les parties au décompte jour pour jour de leur quote-part respective, en tenant compte de la date d'entrée en jouissance.

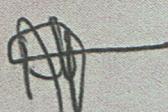
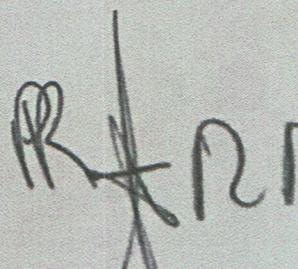
* Concernant la taxe d'habitation, l'occupant au premier janvier de l'année en cours la supportera seul.

- Souscrire les abonnements à tous les services, l'ancien propriétaire devant, quant à lui, résilier les siens.

- Continuer ou résilier à son gré toutes polices d'assurance contre l'incendie.

REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

L'ancien propriétaire déclare qu'à ce jour l'immeuble objet des présentes est à usage d'habitation et qu'il ne comporte qu'un seul logement. Il n'entre donc pas dans le champ d'application du décret n° 96-97 du 7 février 1996, modifié par le décret n° 97-855 du 12 septembre 1997.

 ce 

TERMITES

Le nouveau propriétaire n'aura aucun recours contre l'ancien propriétaire en cas de présence de termites ou d'autres insectes xylophages.
L'ancien propriétaire déclare qu'à ce jour l'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article 3 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999, et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Le vendeur déclare que l'immeuble a été construit après le 31 décembre 1947 et qu'en conséquence, il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions du Code de la santé publique relatives au saturnisme.

SORT DES CONVENTIONS ANTERIEURES

Il est convenu entre les parties que les conditions de cet acte se substituent purement et simplement à celles figurant dans tout avant-contrat régularisé entre eux dès avant ce jour.

Les conditions y figurant seront réputées non écrites à compter de ce jour et aucune des parties ne pourra s'en prévaloir pour invoquer des clauses contraires à celles figurant sur cet acte.

Cette convention expressément acceptée par chacune des parties constitue pour elles une condition essentielle et déterminante de cet acte.

PUBLICITE FONCIERE

Cet acte sera soumis par les soins du notaire soussigné à la formalité unique d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales et réglementaires et aux frais du nouveau propriétaire.

Si ce bien est grevé d'inscriptions, l'ancien propriétaire sera tenu d'en rapporter à ses frais mainlevées et de justifier de l'exécution de la radiation de ces inscriptions, dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

POUVOIRS

Les parties donnent tous pouvoirs nécessaires pour signer tous actes rectificatifs ou complémentaires à tout clerc du notaire soussigné, en vue de mettre cet acte en harmonie avec tous documents d'état civil, cadastraux ou hypothécaires.

TITRES

Il n'est remis au nouveau propriétaire aucun ancien titre de propriété, mais il pourra se faire délivrer, à ses frais, tous extraits ou copies authentiques d'actes concernant ce bien.

MARCHE IMMOBILIER DES NOTAIRES

Le nouveau propriétaire requiert le notaire soussigné d'inscrire la mutation du bien immobilier qu'il vient d'acquérir à la BANQUE DES DONNEES DE REFERENCES DES TRANSACTIONS IMMOBILIERES DU MARCHE DES NOTAIRES et de fournir à cette banque les éléments d'information nécessaires à cette inscription hors toute information sur les personnes.

Au cas où la présente transaction ferait l'objet d'un redressement de la part de l'administration fiscale, le notaire soussigné se tient à la disposition du nouveau propriétaire pour lui fournir à ses frais des références de biens immobiliers déjà inscrits au fichier et de nature similaire au bien en cause, afin de lui permettre d'assurer personnellement sa défense.

Le coût de cette inscription à la banque de données sera supporté par le nouveau propriétaire.

Ces éléments d'information pourront donner lieu à exercice du droit d'accès dans les conditions prévues par la loi n° 78-17 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés du 6 janvier 1978.

DECLARATIONS GENERALES

Les parties déclarent :

- Que leur identité est conforme à celle indiquée en tête des présentes,
- Qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens,
- Et, que ce bien est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif, et qu'il n'est grevé d'aucun droit réel principal ou accessoire.

Ainsi que les déclarations de l'ancien propriétaire concernant les droits grevant ce bien sont confirmées sur un état hypothécaire hors formalité délivré par le bureau des hypothèques compétent.

DECLARATIONS PAR L'ACQUEREUR

L'acquéreur déclare :

- Qu'un avant-contrat sous seing privé a été reçu, préalablement à la rédaction des présentes, le 16 JUILLET 2001 ;
- Que cet avant-contrat lui a été notifié par la remise qui lui en a été faite contre récépissé le 16 JUILLET 2001 ;
- Et qu'il n'a pas exercé la faculté de rétractation permise par l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, dans le délai de sept jours, ledit délai étant aujourd'hui expiré.

En conséquence, ledit acte n'ayant subi aucune modification depuis la signature de l'avant-contrat susvisé, il n'y a pas lieu d'appliquer à nouveau au présent acte les dispositions protectrices de l'acquéreur immobilier non professionnel.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Pour l'application de l'article R 238-38 du Code du travail, l'ancien propriétaire déclare que l'immeuble objet des présentes n'entre pas dans le champ d'application de la loi n° 93-1418 du 31 décembre 1993 et plus spécialement que sa construction n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L 235 15 du Code du travail comme ayant fait l'objet de l'ordre de service de commencer les travaux donné avant le 30 décembre 1994.

FIN DE LA SECONDE PARTIE

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

En application de l'article 75 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, le notaire soussigné certifie que l'identité des parties lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE EN DIX PAGES

La lecture de cet acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné qui les a fait signer,

LES JOUR, MOIS ET AN CI-DESSUS ENONCES,

En l'étude du notaire soussigné,

Notaire et comparants ont signé le même jour cet acte comprenant :

- renvois zéro
- mots nuls zéro
- lignes nulles zéro
- chiffres nuls zéro
- lettres nulles zéro
- blancs bâtonnés zéro

VR
DTS
ce
A

VR
[Signature]

[Signature]
[Signature]
[Signature]