

ACH  
1001267



100126702

AB/ACH/

**L'AN DEUX MILLE SEIZE,  
LE DIX HUIT FÉVRIER**

**A LA BARTHE-DE-NESTE (Hautes-Pyrénées), 5, Route d'Espagne, au  
siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Audrey BARDOT-FERRAGE, Notaire Associé de la Société Civile  
Professionnelle «Audrey BARDOT-FERRAGE et Virginie ROUSSEAU, notaires  
associés», titulaire d'un Office Notarial à LA BARTHE-DE-NESTE, 5, Route  
d'Espagne,**

**Avec la participation de Maître TETOIN, notaire à CHALAIS (16210), 10,  
lotissement Métairie, Allée du Vercorin.**

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

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

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

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

#### PARTIE NORMALISEE

#### IDENTIFICATION DES PARTIES

#### VENDEUR

Monsieur Jean-Claude Robert **JONAS**, retraité, époux de Madame Marie-  
Josette Roseline **PAGET**, demeurant à SAINT ORENS DE GAMEVILLE (31650) 17  
Rue de la Chênaie.

Né à KOLEA (ALGERIE) le 21 septembre 1944.

Marié à la mairie de LANNEMEZAN (65300) le 6 septembre 1967 sous le  
régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants



du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître BURGAN, notaire à SAINT LAURENT DE NESTE- (65150), le 4 septembre 1967.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Dont l'extrait d'acte de naissance est demeuré annexé aux présentes après mention (**Annexe 1**).

### ACQUEREUR

Madame Martine Chantal **GRELLIER**, Assistante familiale, demeurant à BARBEZIEUX-SAINT-HILAIRE (16300) 5 rue Albert camus Lotissement La Picauderie.

Née à BLANZAC-PORCHERESSE (16250) le 9 novembre 1962.

Divorcée de Monsieur Thierry **ETILE** suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de NOUMEA (98800) le 21 juillet 2008, et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Dont l'extrait d'acte de naissance est demeuré annexé aux présentes après mention (**Annexe 2**).

### QUOTITES ACQUISES

Madame Martine GRELLIER acquiert la pleine propriété des **BIENS** objets de la vente.

### DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.

- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.

- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social.

- Qu'elles ne sont concernées :

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

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

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

### DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

- extrait d'acte de naissance,

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.



### PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Jean-Claude JONAS, époux de Madame Marie-Josette Roseline PAGET, est présent à l'acte.

- Madame Martine GRELLIER est représentée à l'acte par Mademoiselle Vanessa MARTIN, clerc de notaire, demeurant en cette qualité à LA BARTHE DE NESTE (65250), 5 routes d'Espagne, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à CHALAIS (16210) du 9 février 2016, dont l'original est demeuré ci-annexé aux présentes après mention (**Annexe 3**).

### CONSENTEMENT A ALIENATION

Monsieur René Louis JONAS, retraité, demeurant à BELFORT DU QUERCY (46230) Lieu-dit Loubéjac.

Né à CHAIBA KOLEA (ALGERIE) le 20 février 1947.

Divorcé de Madame Maryse Josette FAYDI suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de CAHORS (46000) le 11 juillet 1988, et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Est représenté à l'acte par Mademoiselle Audrey CHEMINADE, clerc de notaire, demeurant en cette qualité à LA BARTHE DE NESTE (65250), 5 route d'Espagne, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à BELFORT DU QUERCY (46230), du 8 février 2016, dont l'original est demeuré ci-annexé aux présentes après mention (**Annexe 4**).

Qui, après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 924-4 du Code civil et avoir été pleinement informé de la présente vente, donne son consentement pur et simple à celle-ci afin que l'action en réduction ou revendication instituée par ce même article ne puisse être exercée contre l'ACQUEREUR ou les tiers détenteurs des biens immobiliers vendus et que ceux-ci obtiennent la propriété incommutable desdits biens, cette intervention étant faite pour garantir le nouveau propriétaire contre tous troubles et éviction de son fait personnel.

### TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

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

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

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

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

- Le mot « **ENSEMBLE IMMOBILIER** » désigne l'immeuble dont dépendent les **BIENS** objet des présentes.

- Les mots "**BIENS**" ou "**BIEN**" ou "**LOTS**" désigneront indifféremment le ou les lots de copropriété objet des présentes.

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



**IDENTIFICATION DU BIEN**

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

**DESIGNATION**

Dans un ensemble immobilier situé à **LANNEMEZAN (HAUTES-PYRÉNÉES)**  
**(65300) 90 Impasse du Pic du Midi.**

Comprenant 2 bâtiments, à savoir :

- Un bâtiment A
- Un bâtiment B

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
BD	208	90 IMP DU PIC DU MIDI	00 ha 35 a 92 ca
BD	209	LA GARE ET LE HAIL	00 ha 47 a 62 ca
BD	211	LA GARE ET LE HAIL	00 ha 08 a 75 ca
BD	242	LA GARE ET LE HAIL	00 ha 27 a 08 ca
BD	243	97 IMP DU PIC DU MIDI	00 ha 00 a 08 ca
BD	244	97 IMP DU PIC DU MIDI	00 ha 00 a 07 ca
BD	245	97 IMP DU PIC DU MIDI	00 ha 00 a 15 ca
BD	246	97 IMP DU PIC DU MIDI	00 ha 00 a 15 ca
BD	247	97 IMP DU PIC DU MIDI	00 ha 00 a 15 ca
BD	248	97 IMP DU PIC DU MIDI	00 ha 00 a 15 ca
BD	249	97 IMP DU PIC DU MIDI	00 ha 00 a 15 ca
BD	250	97 IMP DU PIC DU MIDI	00 ha 00 a 15 ca
BD	251	97 IMP DU PIC DU MIDI	00 ha 00 a 15 ca
BD	252	97 IMP DU PIC DU MIDI	00 ha 00 a 15 ca
BD	253	97 IMP DU PIC DU MIDI	00 ha 00 a 15 ca
BD	254	97 IMP DU PIC DU MIDI	00 ha 00 a 15 ca
BD	255	97 IMP DU PIC DU MIDI	00 ha 00 a 15 ca
BD	256	97 IMP DU PIC DU MIDI	00 ha 00 a 15 ca
BD	257	97 IMP DU PIC DU MIDI	00 ha 00 a 15 ca
BD	258	97 IMP DU PIC DU MIDI	00 ha 00 a 15 ca
BD	259	97 IMP DU PIC DU MIDI	00 ha 00 a 15 ca
BD	260	97 IMP DU PIC DU MIDI	00 ha 00 a 15 ca
BD	261	97 IMP DU PIC DU MIDI	00 ha 00 a 15 ca
BD	262	97 IMP DU PIC DU MIDI	00 ha 00 a 15 ca
BD	263	97 IMP DU PIC DU MIDI	00 ha 00 a 15 ca
BD	264	97 IMP DU PIC DU MIDI	00 ha 00 a 15 ca

Total surface : 01 ha 22 a 52 ca

Un extrait de plan cadastral du **BIEN** est annexé aux présentes après mention  
**(Annexe 5).**

Formant plusieurs lots du lotissement résidence du Pic du Midi approuvé suivant arrêté préfectoral du 14 novembre 1959, ayant fait l'objet d'un dépôt de pièces avec le cahier des charges suivant acte reçu par Maître CIEUTAT, notaire à LA BARTHE DE NESTE, le 2 mai 1961, publié au premier bureau des hypothèques de TARBES le 26 mai 1961, volume 3047, n°27.

Le lotissement est devenu caduque suivant acte reçu par Maître DE BASTARD, le 12 mai 1993, publié au premier bureau des hypothèques de TARBES le 10 juin 1993, volume 1993P numéro 2920.



Précision étant ici faite que les parcelles sont issues d'un procès-verbal de remaniement de cadastre, publié au 1er bureau des hypothèques de TARBES, le 15 novembre 1983, volume 2599 N° 10.

**Les lots de copropriété suivants :**

**BATIMENT B :**

**Lot numéro quatre cent soixante-deux (462) :**

Au sous sol un cellier portant le numéro 42 du plan  
et les un/dix millième de la propriété du sol et des parties communes

**Lot numéro cinq cent douze (512) :**

Au 4ème étage, troisième porte dans la coursive située à gauche en arrivant de l'escalier III, un appartement de type 4 portant le numéro 42 du plan comprenant : entrée en dégagement, salle de séjour avec balcon et deux chambres avec placard, le tout côté Est, troisième chambre, cuisine, salle d'eau, Wc le tout ouvrant sur la coursive côté ouest

Et les quatre vingt douze / dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

Tels que les **BIENS** existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

#### **SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE**

La superficie de la partie privative des **BIENS** soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est de :

- 65,12 M<sup>2</sup> pour le lot numéro CINQ CENT DOUZE (512)

Le tout ainsi qu'il est développé à la suite de la partie normalisée.

#### **ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître CIEUTAT, notaire à LA BARTHE DE NESTE, le 3 mai 1973 publié au service de la publicité foncière de TARBES 1er bureau, le 21 mai 1973 volume 459 numéro 1.

Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'une Scission d'une copropriété en deux copropriétés et état descriptif de division - règlement de copropriété reçu par Maître Audrey BARDOT FERRAGE, notaire à LA BARTHE DE NESTE, le 29 août 2007, dont une copie authentique a été publiée à la Conservation des Hypothèques de TARBES 1ER BUREAU, le 22 octobre 2007, volume 2007P, numéro 5490.

#### **IDENTIFICATION DES MEUBLES**

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

#### **NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS**

La vente porte sur la totalité de la pleine propriété des **BIENS**.  
Ces **BIENS** appartiennent au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué.



### EFFET RELATIF

Donation partage suivant acte reçu par Maître ROUSSEAU Jean-Claude notaire à LA BARTHE DE NESTE le 12 mai 2000, publié au service de la publicité foncière de TARBES 1 le 26 juin 2000, volume 2000P, numéro 3095.

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

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

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

### PROPRIETE JOUISSANCE

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

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

### PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **TREIZE MILLE EUROS (13 000,00 EUR)**.

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

### PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix 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

### ABSENCE DE CONVENTION DE SEQUESTRE

Les parties conviennent, directement entre elles et après avoir reçu toutes les informations en la matière de la part du rédacteur des présentes, de ne séquestrer aucune somme à la sûreté des engagements pris dans l'acte.

### PUBLICITE FONCIERE

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

### DECLARATIONS FISCALES

#### IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

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

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

Donation partage suivant acte reçu par Maître ROUSSEAU Jean-Claude, notaire à LA BARTHE DE NESTE le 12 mai 2000 pour une valeur de cent vingt mille francs (120 000,00 frs), soit dix-huit mille deux cent quatre-vingt-quatorze euros (18 294 euros).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de TARBES 1, le 26 juin 2000 volume 2000P, numéro 3095.



Le précédent propriétaire était Monsieur JONAS Robert Julien et son épouse Madame Josette Edmonde BERGUE.

Le **VENDEUR** déclare n'avoir pas d'impôt sur la plus-value à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values étant les suivants : prix de cession corrigé inférieur au prix d'acquisition.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

#### DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de TOULOUSE CEDEX 4 - 33 RUE JEANNE MARVIG BP 34248 - 31404 TOULOUSE CEDEX 4 et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

#### IMPOT SUR LA MUTATION

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

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

L'assiette des droits est constituée par le prix de la présente vente soit TREIZE MILLE EUROS (13 000,00 EUR).

#### DROITS

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe</i>				
<i>départementale</i>	x 4,50 %	=		585,00
13 000,00				
<i>Taxe communale</i>				
13 000,00	x 1,20 %	=		156,00
<i>Frais d'assiette</i>				
585,00	x 2,37 %	=		14,00
			<b>TOTAL</b>	<b>755,00</b>

#### CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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

Type de contribution	Assiette	Taux	Montant
Contribution proportionnelle minimale	13 000,00	0,10%	15 euros

#### FIN DE PARTIE NORMALISEE



## PARTIE DEVELOPPEE

### EXPOSE

#### PURGE DU DROIT DE RETRACTATION

Les parties ont conclu, en vue de la réalisation de la vente, un avant-contrat sous signatures privées en date à CHALAIS du 11 novembre 2015 et à LA BARTHE DE NESTE du 25 novembre 2015

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, les **BIENS** dont il s'agit étant destinés 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 28 novembre 2015 et la première présentation a eu lieu le 2 décembre 2015.

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

Une copie de la lettre de notification ainsi que l'accusé de réception sont demeurés annexés aux présentes après mention (**Annexe 6**).

#### REMISE DES PIECES

L'**ACQUEREUR** déclare que l'ensemble des documents nécessaires à l'exercice de cette faculté de rétractation lui ont été notifiés aux termes de ladite lettre recommandée avec accusé de réception susvisée.

## CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

### CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

#### GARANTIE DE POSSESSION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- que le **BIEN** n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes, travaux qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires,
- qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention tant des dispositions du règlement de copropriété que des dispositions légales,
- que le **BIEN** n'a pas été modifié de son fait par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions.





### GARANTIE DE JOUISSANCE

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

### GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

Un état hypothécaire délivré le 14 décembre 2015 et certifié à la date du 10 décembre 2015 ne révèle aucune inscription.

Etant précisé que cet état a été prorogé le 4 février 2016.

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

### SERVITUDES

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

Le **VENDEUR** déclare :

- n'avoir créé ni laissé créer de servitude,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et du règlement de copropriété et de ses modificatifs à l'exception de celle relatée ci-après :

Aux termes d'un acte reçu par Maître GILLODES, notaire à TOULOUSE, le 30 août 2007, publié au premier bureau des hypothèques de TARBES le 19 octobre 2007, volume 2007 P, n°5456 repris pour ordre le 29 octobre 2007, volume 2007 D n°8943, il a été constitué une servitude de passage de divers réseaux et de raccordement au transformateur EDF sur l'assiette de la copropriété de la Résidence du Pic du Midi I (parcelles n°208 et 209) au profit de la Résidence La Chêneraie cadastrée BD n°312, 348 et moitié indivise de la BD n°313.

### ÉTAT DU BIEN

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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



### CONTENANCE DU TERRAIN D'ASSIETTE

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier.

### IMPOTS ET TAXES

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

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

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

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

L'**ACQUEREUR** règle ce jour au **VENDEUR** qui le reconnaît, la somme de cinq cent quarante euros (540,00 eur) 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 sur le montant de la dernière imposition.

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

### AVANTAGE FISCAL LIE A UN ENGAGEMENT DE LOCATION

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

### CONTRAT DE FOURNITURES

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

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

Il appartient aux parties, dans le cas de services collectifs avec comptage individuel de procéder aux relevés nécessaires, et d'effectuer les comptes directement entre elles.

### ASSURANCE

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

L'ensemble immobilier dans lequel se trouve le **BIEN** étant assuré par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires, l'**ACQUEREUR** doit se conformer à toutes les décisions du syndicat la concernant.

### CONTRAT D'AFFICHAGE

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

## **DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**



**URBANISME****Enonciation des documents obtenus****Certificat d'urbanisme d'information**

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé (**Annexe 7**) a été délivré le 15 janvier 2016 sous le numéro CU 065 258 15 J0128 01.

Il en résulte ce qui suit :

« *Certificat d'urbanisme d'information*

Référence dossier : CU 065 258 15 J0128 01

Déposé le 07/12/2015

Par : Maître BARDOT FERRAGE Audrey

Demeurant : 5 route d'Espagne 65250 LA BARTHE DE NESTE

Sur un terrain sis : LA GARE ET LE HAIL

BD 209, BD 211, BD 242, BD 243, BD 244, BD 245, BD 246, BD 247, BD 248, BD 249, BD 250, BD 251, BD 252, BD 253, BD 254, BD 255, BD 256, BD 257, BD 258 ; BD 259...

Superficie : 8660

Le Maire au nom de la Commune

CERTIFIE :

**Article UN**

Le terrain est situé dans :

- Terrain situé en zone UC-COS de 0.5
- Terrain situé en zone UB – COS de 1
- Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 18/07/2008 – Révision simplifiée approuvée le 14/06/2010 – Modification approuvée le 14/06/2010 – Modification approuvée le 29/06/2012 – Révision allégée approuvée le 6 mars 2014
- Terrain situé en zone UBa – COS de 0.8

Par ailleurs le terrain est situé dans une zone de :

Droit de préemption urbain simple (D.P.U.)

Aucun périmètre de sauvegarde sur les fonds de commerce et d'artisanat institué par le Conseil Municipal

Au bénéfice de : Commune

**Article DEUX**

Les servitudes suivantes sont applicables :

**Article TROIS**

Taxe d'aménagement (part communale) : 1%

Taxe d'aménagement (part départementale) : 1,9%

Redevance d'archéologie préventive : 0,4%

Les contributions ci-dessous pourront être prescrites :

- Par un permis, tacite ou explicite, de construire ou d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable.
- Par un permis d'aménager, sous la forme de la forfaitaire définie par le c) de l'article L.332-12

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable	
- Participation pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du code de l'urbanisme)	
Cession de terrains à titre onéreux pour alignement (article L.332-6-1-2 <sup>ème</sup> -e du code de l'urbanisme modifié par le conseil constitutionnel-décision n°2010-33 QPC du 22 septembre 2010	
Participation préalablement instaurées par délibération.	
-Participation pour la non réalisation d'aires de stationnement (articles L.332-	<b>Date de délibération :</b>
	<b>Montant fixé à :</b> Par emplacement



6-1-2 <sup>ème</sup> -b du code de l'urbanisme)	Ce montant est actualisé tous les ans au 1 <sup>er</sup> novembre, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (article L.332-7-1 du code de l'urbanisme)
-Participation pour voiries et réseaux (article L.332-6-1-2 <sup>ème</sup> -d du code de l'urbanisme)	<b>Date de délibération Générale Spécifique</b>
- Participation pour l'assainissement Collectif	<b>Date de délibération : 26 octobre 2012</b>

#### INFORMATIONS

Observations et prescriptions particulières :

Aucun règlement de lotissement de la commune de Lannemezan n'a été maintenu à la demande des co-lotis.

La commune a été déclarée contaminée par les termites par arrêté préfectoral N°2009 085-15 du 26 mars 2009 ».

Les parties :

- s'obligent 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 pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

### DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

#### EXCLUSION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La vente ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, les **BIENS** constituant un seul local à usage d'habitation avec ses locaux accessoires dans un bâtiment dont le règlement de copropriété a été publié depuis plus de dix ans au fichier immobilier (article L 211-4, a, du Code de l'urbanisme).

En outre, il résulte des documents d'urbanisme obtenus que la commune n'a pas pris de délibération motivée pour déroger à ces dispositions légales.

### DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

#### ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION DEPUIS DIX ANS

Le **VENDEUR** déclare :

- Qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée sur cet immeuble dans les dix dernières années ou depuis son acquisition si elle est plus récente.
- 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.

### DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

#### DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques



immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er Janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er Juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par



leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Le dossier de diagnostics techniques est annexé aux présentes après mention (**Annexe 8**), il comprend :

- Diagnostic Amiante parties privatives et parties communes,
- Diagnostic Termites ainsi que le renouvellement,
- Surface Loi CARREZ,
- DPE,
- Diagnostic Gaz,
- Diagnostic Electricité.

### SATURNISME

**L'ENSEMBLE IMMOBILIER** a été construit depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 1949, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

### AMIANTE

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

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

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

#### **En ce qui concerne les parties privatives :**

Un "Dossier Amiante Parties Privatives" a été établi dans les parties privatives le 27 mai 2015 par le cabinet ALLO DIAGNOSTIC situé à PAU (64000) 3 Rue Bonado.

Les parties déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour, **l'ACQUEREUR** en faisant son affaire personnelle. Ce dernier est averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

Un exemplaire de ce dossier est annexé.

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 ;



- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non respect,
- et faire son affaire personnelle de cette situation.

Les conclusions sont les suivantes :

"Dans le cadre de la mission décrit en tête des présentes il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante"

Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique

Le diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation prescrit au propriétaire de faire contrôler périodiquement à ses frais les matériaux et produits.

Cette obligation est transmise de droit à tout nouveau propriétaire.

**En ce qui concerne les parties communes :**

Un diagnostic technique a été établi par BARRAQUE DIAGNOSTICS, 31 avenue du Régiment de Bigorre le 8 juillet 2014.

Les conclusions sont les suivantes : "il a été repéré:

- des matériaux et produits ayant fait l'objet d'analyse, ne contenant pas d'amiante:
  - enveloppe de calorifuge (sous-Sol Bât 1-Général)
  - enveloppe de calorifuge (sous-Sol Bât 2-Général)
- des matériaux et produits contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur :
  - Planches de rives en fibres-ciment (bâtiment 1) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.
  - Dépôts de Conduits (Extérieur Bât 1 - Jardin) pour lequel il est recommandé de réaliser une action corrective de second niveau.
  - Conduit (Sous-Sol Bât 1 -Local poubelles 2) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.
  - Plaques en fibres-ciment (combles Bât 1 - Grenier 1) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.
  - Dépos de plaques en fibres-ciment (Combles Bât 1- Grenier 1) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.
  - Conduit (Combles Bât 1-Grenier 1) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.
  - Planches de rive en fibres-ciment (Bâtiment 2) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.
  - Dépôts de Conduits (Extérieur Bât 2 -Jardin) pour lequel il est recommandé de réaliser une action corrective de second niveau.
  - Conduit (Combles Bât 2 -Grenier 1) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.
  - Dépos de plaques en fibres-ciment (Combles Bât 2 - Grenier 1) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.
  - Plaques en fibres-ciment (Combles Bât 2 - Grenier1) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique."

Ce diagnostic porte sur les points visés par le décret n° 2011-629 du 3 Juin 2011.

**ETAT PARASITAIRE**

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

**En ce qui concerne les parties privatives :**

Un état parasitaire a été délivré par le cabinet ALLO DIAGNOSTIC situé à PAU (64000) 3 Rue Bonado le 27 mai 2015 et renouvelé le 4 février 2016 est annexé.

Ses conclusions sont les suivantes : Le bien ne présente aucune trace visible sans démontage ni sondage destructif d'infestation par les termites.

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



### **En ce qui concerne les parties communes :**

Aucun renseignement n'a été obtenu à ce jour, le **VENDEUR** déclarant de son côté ignorer la situation des parties communes au regard de l'établissement d'un état de recherche de la présence de termites.

Il est fait observer que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires. L'**ACQUEREUR** en fait son affaire personnelle.

### **MERULES**

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

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

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

### **INSTALLATION DE GAZ**

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

Le **VENDEUR** déclare que les locaux possèdent une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans et en conséquence avoir fait établir un diagnostic de cette installation par le cabinet ALLO DIAGNOSTIC situé à PAU (64000) 3 Rue Bonado répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 27 mai 2015 qui est annexé.

Ce diagnostic révèle que L'installation comporte des anomalies de type A1 (à réparer ultérieurement) A2 (à réparer dans les meilleurs délais).

L'**ACQUEREUR** reconnaît en avoir pris connaissance et déclare faire son affaire personnelle de son contenu.

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

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

Les locaux disposant d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans, le propriétaire a fait établir un état de celle-ci par le cabinet ALLO DIAGNOSTIC situé à PAU (64000) 3 Rue Bonado répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 27 mai 2015.

Ce diagnostic annexé révèle que : Il a été repéré une ou plusieurs anomalie(s) sur l'installation intérieure d'électricité  
l'appareil général de commande et de protection et son accessibilité  
la prise de terre et l'installation de mise à la terre  
des matériels électriques vétustes inadaptés à l'usage .

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





Il est 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.

#### **Etat des risques naturels, miniers et technologiques**

Un état des risques en date du 2 février 2016 fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé aux présentes après mention (**Annexe 9**).

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du BIEN concerné sur le plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

#### **Plan de prévention des risques naturels**

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

#### **Plan de prévention des risques miniers**

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

#### **Plan de prévention des risques technologiques**

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

#### **Sismicité**

L'immeuble est situé dans une zone 3 (moyenne).

#### **ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION**

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

#### **CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).
- La consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).
- La consultation de la base de données GEORISQUES.



- La consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Une copie de ces consultations est annexée aux présentes après mention (**Annexe 10**).

### INFORMATION DE L'ACQUEREUR

L'**ACQUEREUR** déclare ici avoir pris connaissance préalablement à la signature du présent acte de vente des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions desdits diagnostics,
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

Et qu'en conséquence, l'**ACQUEREUR** pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

*"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.*

*Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.*

*Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."*

## **REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE**

### CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Un carnet d'entretien de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est tenu par le syndic.

Ce carnet d'entretien doit mentionner :

- si des travaux importants ont été réalisés,
- si des contrats d'assurance dommages souscrits par le syndicat des copropriétaires sont en cours,
- s'il existe des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs,
- l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale s'il en existe un.

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire, dès avant ce jour, des dispositions de l'article 4-4 du décret du 67-223 du 17 Mars 1967 : « *Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique.* »



### GARANTIE DE SUPERFICIE

Conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés.

La superficie de la partie privative des **BIENS** soumis à la loi ainsi qu'à ses textes subséquents, est de savoir :

- 65,12 M<sup>2</sup> pour le lot numéro CINQ CENT DOUZE (512)

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par le cabinet ALLO DIAGNOSTIC situé à PAU (64000) 3 Rue Bonado le 27 mai 2015 et annexée.

Une attestation mentionnant les dispositions de l'article 46 est remise à l'instant même à l'**ACQUEREUR** et au **VENDEUR** qui le reconnaissent et en donnent décharge.

Les parties ont été informées par le notaire, ce qu'elles reconnaissent, de la possibilité pour l'**ACQUEREUR** d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné.

La révision du prix dont il s'agit consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par l'**ACQUEREUR** dans un délai d'un an à compter des présentes, et ce à peine de déchéance.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir réalisé d'aménagements de lots susceptibles d'en modifier la superficie ci-dessus indiquée.

### STATUT DE LA COPROPRIETE - CONVENTIONS

#### REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'**ACQUEREUR** s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété sus-énoncé et dans ses modificatifs éventuels.

L'**ACQUEREUR** est subrogé dans tous les droits et obligations résultant pour le **VENDEUR** du règlement de copropriété, de son ou de ses modificatifs et des décisions régulièrement prises par l'assemblée des copropriétaires.

Il sera tenu de régler tous les appels de fonds qui seront faits par le syndic à compter de ce jour.

Le notaire avertit les parties que toutes les clauses du règlement de copropriété s'imposent, même celles réputées illicites tant qu'elles n'ont pas été annulées par une décision soit judiciaire soit d'une assemblée générale des copropriétaires dans les conditions de l'article 26b de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. Toutefois, si le règlement contient des clauses obsolètes, c'est-à-dire des clauses qui, lors de son établissement, étaient conformes aux prescriptions légales mais dont le contenu a été modifié ultérieurement par une nouvelle législation, celles-ci ne peuvent plus s'appliquer.

#### SYNDIC DE L'IMMEUBLE

Le syndic actuel de l'immeuble est :  
CO.FI.MO, 8 Rue Brauhauban, 65000 TARBES (HAUTES-PYRÉNÉES)



### Etat contenant diverses informations sur la copropriété

Les pièces suivantes ont été annexées à l'avant-contrat et demeurent annexées aux présentes après mention (**Annexe 11**) :

- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.
- Le montant des charges du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel dues par le vendeur sur les deux exercices précédant la vente.
- Les sommes pouvant rester dues par le vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur.
- L'état de la dette du syndicat envers les fournisseurs.
- L'état global des impayés des charges au sein du syndicat.
- La quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal vendu.

Il était prévu au compromis de vente du 11 et 25 novembre 2015, la production du procès-verbal d'assemblée générale du mois de juin ou juillet 2015, les parties déclarent qu'il n'y a pas eu d'assemblée générale, et que la dernière en date, dont le procès-verbal d'assemblée générale a été produite au compromis est celle du 15 janvier 2015.

Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division, les modificatifs éventuels publiés ainsi que le carnet d'entretien de l'immeuble ont été remis à l'**ACQUEREUR**, qui le reconnaît, lors de la signature de l'avant-contrat.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir eu, dès l'avant contrat, connaissance et possession des documents ci-dessus énoncés.

Le certificat délivré par le syndic à la date du 4 février 2016 dans le cadre de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 n'a pas révélé d'empêchement à la réalisation de la vente, ce certificat est annexé aux présentes après mention (**Annexe 12**).

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié a été délivré par le syndic à la date du 4 février 2016.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir pris connaissance de cet état tant par la lecture qui lui en a été faite par le notaire soussigné que par les explications qui lui ont été données par ce dernier.

Cet état est annexé aux présentes après mention (**Annexe 13**).

A titre d'information, la position du **VENDEUR** à l'égard du syndicat des copropriétaires telle que relatée dans cet état est la suivante :

#### Sommes dues au syndicat

I - Au titre des provisions exigibles sur le budget prévisionnel : 449,59 eur.

II - Au titre des provisions exigibles en dehors du budget prévisionnel : 0,00 eur.

III - Au titre des charges impayées : 0,00 eur.

IV - Au titre des sommes devenues exigibles du fait des présentes (article 33 loi du 10 Juillet 1965) : 0,00 eur.

V - Au titre des avances exigibles constituées soit par des fonds destinés à constituer des réserves ou qui représentent un emprunt du syndicat :

- Avance constituant la réserve (fonds de roulement) : 0,00 eur

- Avance nommées provisions (provisions spéciales) : 23,50 eur

- Avance représentant un emprunt (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux) : 0,00 eur

IV - Au syndic, au titre des honoraires de mutation : 432,00 eur

#### Sommes dues par le syndicat



I - Au titre des avances perçues constituées soit par des fonds destinés à constituer des réserves ou qui représentent un emprunt du syndicat :

- avances constituant la réserve : 0,00eur
- avances nommées provisions (provisions spéciales) : 94,00 eur
- avances (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux) : 0,00 eur

II - Au titre des provisions sur le budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en application de l'article 19-2 de la loi du 10 Juillet 1965 : 0,00 eur.

**Total : 94,00 eur**

L'état indique, conformément aux dispositions de l'article 5 du décret du 17 Mars 1967, les sommes incombant au nouveau copropriétaire.

**Sommes incombant au nouveau copropriétaire**

I - Au titre de la reconstitution des avances :

- avances constituant la réserve (fonds de roulement) : 0,00 eur
- avances nommées provisions (provisions spéciales) : 70,50 eur
- avance (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux) : 0,00 eur

II - Au titre des provisions non encore exigibles :

-dans le budget prévisionnel :

Date d'exigibilité : 01/03/2016 Montant : 449,59 eur

Date d'exigibilité : 01/06/2016 Montant : 449,59 eur

-dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel : 0,00 eur

**Total : 969,68 eur**

**Procès-verbaux d'assemblée générale des copropriétaires**

Le VENDEUR a fourni, lors de l'établissement de l'avant-contrat, les procès-verbaux en sa possession des trois dernières assemblées générales, à l'ACQUEREUR qui déclare en avoir pris connaissance.

**Absence de convocation à une assemblée générale entre l'avant-contrat et la vente**

Le VENDEUR atteste en outre n'avoir reçu depuis la conclusion de l'avant-contrat de convocation pour une assemblée des copropriétaires, ni avoir reçu précédemment à l'avant-contrat de convocation pour une assemblée générale entre celui-ci et ce jour.

Les parties reconnaissent avoir été averties que l'exécution des conventions qui précèdent demeurera inopposable au syndicat des copropriétaires, par suite les demandes émanant du syndic s'effectuant auprès du copropriétaire en place au moment de celles-ci, il appartiendra donc aux parties d'effectuer directement entre elles les comptes et remboursements nécessaires.

**Dispositions légales et réglementaires sur la répartition des charges de copropriété**

Le notaire a informé les parties, des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le constituant et l'acquéreur des charges de copropriété contenues dans l'article 6-2 du décret du 17 Mars 1967 modifié, lequel dispose :

« A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1°) Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 Juillet 1965 incombe au vendeur.

2°) Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.

3°) Le trop ou moins perçu sur provisions révélé par l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes».



Etant ici toutefois précisé que le transfert des charges n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic (articles 20 de la loi du 10 Juillet 1965 et 5 du décret du 17 Mars 1967).

Tout aménagement entre les parties des dispositions sus énoncées n'a d'effet qu'entre elles et reste inopposable au syndicat des copropriétaires.

Par suite les demandes émanant du syndic s'effectuant auprès du copropriétaire en place au moment de celles-ci, il appartiendra donc aux parties d'effectuer directement entre elles les comptes et remboursements nécessaires.

#### Convention des parties sur la répartition des charges et travaux

L'**ACQUEREUR** supporte les charges de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance et le coût des travaux votés jusqu'à la date de signature du compromis de vente du 11 et 25 novembre 2015.

Le **VENDEUR** supporte le coût des travaux de copropriété, exécutés ou non, en cours d'exécution, votés antérieurement à la date de signature du compromis de vente du 11 et 25 novembre 2015.

#### Convention des parties sur les procédures

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe actuellement aucune procédure en cours.

L'**ACQUEREUR** sera subrogé dans tous les droits et obligations du **VENDEUR** dans les procédures courantes liées aux impayés portées à sa connaissance concernant la copropriété, sauf si ces procédures sont le résultat d'une faute du **VENDEUR**. En conséquence, le **VENDEUR** déclare se désister en faveur de l'**ACQUEREUR** du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement aux **BIENS** dont il s'agit.

#### Travaux urgents décidés par le syndic (article 18 de la loi du 10 Juillet 1965)

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance aucun travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble n'ont été décidés par le syndic depuis la date de signature de l'avant-contrat.

#### Règlement définitif entre les parties des charges

L'**ACQUEREUR** a versé à l'instant même au **VENDEUR**, par la comptabilité du notaire soussigné, la somme de **deux cent quatre-vingt-dix-neuf euros et soixante-douze centimes (299,72 eur)** correspondant au prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement a été appelé par le syndic et réglé par le **VENDEUR** dès avant ce jour, ainsi justifié. Ce paiement au titre des charges est effectué à titre définitif entre les parties, et ce quel que soit le décompte définitif des charges de l'année.

#### Reconstitution des avances

Conformément aux indications figurant dans l'état du syndic sus visé, l'**ACQUEREUR** verse ce jour par la comptabilité de l'office notarial au **VENDEUR**, qui le reconnaît et en donne quittance, le montant des avances pour un **total de 94,00 euros** que ce dernier détient à l'encontre du syndicat des copropriétaires, par suite il deviendra directement cessionnaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires.

#### Election de domicile pour l'opposition du syndic

Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'office notarial du notaire rédacteur des présentes, détenteur des fonds.

#### Notification de la mutation au syndic – Article 20 loi 10 juillet 1965 -

Le **VENDEUR** reconnaît avoir été averti des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 précitée et de l'article 5 du décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967, interdisant à son notaire de délivrer, même partiellement, le prix de la vente tant



qu'il ne lui aura pas été représenté un certificat de syndic ayant moins d'un mois de date, attestant que le **VENDEUR** n'est redevable d'aucune somme envers le syndic.

En application de l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, un avis de la vente sera adressé sous quinze jours au syndic de copropriété et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic pourra former, par acte d'huissier, opposition au versement des fonds dans la limite des sommes restant dues par le **VENDEUR**.

Le notaire libèrera le prix de vente disponible dès l'accord entre le syndic et le **VENDEUR** sur les sommes restant dues. A défaut d'accord dans les trois mois de la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il versera les sommes retenues au syndic, sauf contestation judiciaire de cette opposition.

La notification de transfert sera également adressée par les soins du notaire au syndic de copropriété.

## ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

### ORIGINE DE PROPRIETE

Le **BIEN** objet des présentes appartient au vendeur à titre de partage anticipé en vertu d'un acte reçu par Maître Jean-Claude ROUSSEAU notaire à LA BARTHE DE NESTE, le 12 mai 2000, contenant donation par Monsieur Robert Julien JONAS et Madame Josette Edmonde BERGUE, son épouse, demeurant ensemble à LANNEMEZAN (65300), 146 route de Toulouse.

Nés savoir:

-Monsieur à CHAIBA KOLEA (Algérie), le 21 septembre 1915.

De nationalité Française.

-Madame à KOLEA (Algérie), le 22 juillet 1921.

De nationalité Française.

Mariés sous le régime de la communauté légale de meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de KOLEA (Algérie), le 19 juin 1943

à leurs deux enfants Monsieur Jean-Claude JONAS et Monsieur René JONAS, des biens leur appartenant et partage entre les donataires sous la médiation des donateurs, desdits biens et attribution du bien au vendeur sans soulte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES 1 le 26 juin 2000, volume 2000P, numéro 3095.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Le **BIEN** a été évalué à la somme de cent vingt mille francs (120 000,00 frs).

Cette donation-partage a eu lieu moyennant une réserve d'usufruit au profit de Monsieur Robert Julien JONAS et son épouse Madame Josette Edmonde BERGUE devenue depuis lors sans objet par suite du décès de Madame Josette BERGUE intervenu le 1er octobre 2003 à LANNEMEZAN (65300) et de Monsieur Robert JONAS intervenu le 17 novembre 2012 à SAINT ORENS DE GAMEVILLE (Haute-Garonne).

Originellement, les époux JONAS/BERGUE, étaient propriétaires du bien objet des présentes par suite de l'attribution faite à leur profit, aux termes d'un acte reçu par Maître PUJOL-CAPDEVIELLE, notaire à TARBES (65000), en date du 28 juin 1974, enregistré à TARBES SUD, le 3 juillet 1974, Bordereau 285/26, reçu 60F, contenant :

Retrait d'associé et partage avec attribution aux titulaires d'actions de la Société Anonyme Coopérative RESIDENCE DU PIC DU MIDI, société anonyme à capital et personnel variables ayant son siège social à Lannemezan, 10 rue Alsace Lorraine, initialement constituée aux termes de ses statuts établis par Maître CIEUTAT, alors notaire à LA BARTHE DE NESTE, le 11 septembre 1959, mis en harmonie aux termes d'une délibération de l'assemblée générale des associés en date du 19 juin 1970, dont le procès-verbal et un exemplaire des nouveaux statuts



dressés suivant acte sous seing privé en date à TARBES, du 30 juin 1971 ont été déposés au rang des minutes dudit Notaire, par acte à son rapport en date du 2 juillet 1971, régulièrement publié ; ladite société immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BAGNERES DE BIGORRE, sous le n° 59 B 16.

Cette attribution a eu lieu sans soulte en rémunération des 39 actions détenues par les donateurs dans ladite société numérotées 9622 à 9657 et 9980 à 9982, et des 17 actions de la même société numérotées 10168 à 10184 comprises en deux certificats à leurs noms Nos 198 et 248 annulés audit acte en conséquence de ladite attribution.

L'actif net attribué évalué audit acte à 36100F.

Une expédition dudit acte a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau de hypothèques de TARBES, le 22 juillet 1974, volume 676 n°16.

### ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les parties déclarent dispenser le notaire soussigné d'annexer une note sur l'origine de propriété antérieure.

## **DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE**

### NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par l'agence TSI située à LANNEMEZAN 48 Rue Alsace Lorraine titulaire d'un mandat.

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

En conséquence, l'acquéreur qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de TROIS MILLE EUROS (3 000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

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

### ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

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

### TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse ci-dessus indiquée.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'adresse ci-dessus indiquée.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

### POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc 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 tous 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 ; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

### MENTION LEGALE D'INFORMATION

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

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

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

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

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

### CERTIFICATION D'IDENTITE

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

### FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

### DONT ACTE sans renvoi

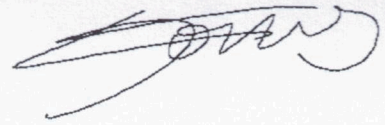
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.


Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.



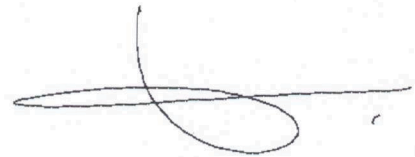
**M. JONAS Jean-Claude a signé**  
à LA BARTHE-DE-NESTE  
le 18 février 2016



**Melle MARTIN Vanessa**  
**représentant de Mme GRELLIER**  
**Martine a signé**  
à LA BARTHE-DE-NESTE  
le 18 février 2016



**Melle CHEMINADE Audrey**  
**représentant de M. JONAS René a**  
**signé**  
à LA BARTHE-DE-NESTE  
le 18 février 2016



**et le notaire Me**  
**BARDOT-FERRAGE AUDREY a**  
**signé**  
à L'OFFICE  
L'AN DEUX MILLE SEIZE  
LE DIX HUIT FÉVRIER

