

COPIE

COMPROMIS DE VENTE
ENTRE LES SOUSSIGNES

Madame Léontine Jeanine SOULE, Retraitée, demeurant à POUYFERRE (Hautes Pyrénées), 6 chemin de Castet, épouse de Monsieur Roger Marc Benoît LABARRERE, retraité,

Née à TARBES (Hautes Pyrénées), le 5 janvier 1935.

Soumise au régime légal ancien de la communauté de biens meubles et acquêts, à défaut de contrat préalable au mariage célébré en la Mairie de LAMARQUE PONTACQ (Hautes Pyrénées), le 11 juillet 1959.

Statut et régime matrimoniaux non modifiés depuis.

De nationalité française.

Portant dans le corps de cet acte la dénomination de «VENDEUR» ou celle d'«ANCIEN PROPRIETAIRE»,

1° - Monsieur Hervé JAUREGUY, Cuisinier, demeurant à LOURDES (Hautes Pyrénées), 44 Rue des Pyrénées,

Né à LOURDES (Hautes Pyrénées), le 24 août 1970.

Célibataire,

De nationalité française.

Non soumis à un Pacte Civil de Solidarité.

2° - Mademoiselle Myriam Maryse VILHEM, Agent de Service Hospitalier, demeurant à LOURDES (Hautes Pyrénées), 44 Rue des Pyrénées,

Née à TARBES (Hautes Pyrénées), le 11 novembre 1973.

Célibataire,

De nationalité française.

Non soumise à un Pacte Civil de Solidarité.

AGISSANT CONJOINTEMENT et SOLIDAIREMENT dans les proportions ci-après savoir :

- Monsieur JAUREGUY acquéreur à concurrence de 50% en pleine propriété,

LL M. V JH

- Mademoiselle VILHEM, acquéreur à concurrence de 50% en pleine propriété.

Portant dans le corps de l'acte la dénomination d'"ACQUEREUR" ou celle de "NOUVEAU PROPRIETAIRE",

Les soussignés mandatent expressément la Société Civile Professionnelle Henri et François CHALVIGNAC de procéder à la rédaction du compromis de vente et à sa réitération dont les conditions sont ci-après énoncées.

Par les présentes, le vendeur vend sous les conditions suspensives ci-après énoncées à l'acquéreur, qui accepte, les biens et droits immobiliers dont la désignation suit :

DESIGNATION

Sur la Commune de POUYFERRE (Hautes Pyrénées),
**Partie d'un immeuble en nature de terrain à bâtir sis lieudit "ARRIOU CAOUT", pour une contenance de 13 ares 30 centiares,
Qui fera l'objet d'un document d'arpentage et d'un bornage qui seront réalisés par Monsieur BROQUE, expert géomètre à LOURDES aux frais du vendeur.**

Ledit immeuble figurant au cadastre de ladite Commune de la manière suivante :
Section B numéro 859 pour une contenance de 26 ares 14 centiares.

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.

DROIT DE PROPRIETE DU VENDEUR

Le vendeur déclare qu'il est seul propriétaire de ce bien.
Il prend l'engagement de justifier ses droits de propriété au moyen d'une origine complète et régulière, remontant à un titre ou à des faits lui permettant d'invoquer le bénéfice de la prescription acquisitive trentenaire.

Pour ordre, le vendeur déclare qu'il est propriétaire de l'immeuble présentement vendu pour lui avoir été attribué par Monsieur Bernard SOULE et Madame Marie CONDOU, ses père et mère, aux termes d'un acte de donation partage reçu par Maître Henri CHALVIGNAC, notaire à LOURDES le 13 mai 1969, dont une expédition a été publiée au 2ème bureau des Hypothèques de TARBES, le 2 juin 1969, volume 4543, numéro 28.

Etant ici précisé que Monsieur et Madame SOULE sont décédés tous deux à POUYFERRE, Monsieur le 12 mars 1983 et Madame, le 6 septembre 1976.

PROPRIETE - JOUISSANCE

D'un commun accord entre les parties, les transferts de propriété et de jouissance son différés au jour de la régularisation de la vente par acte authentique ou

LL M.V. SH

au jour du dépôt de la présente convention au rang des minutes du Notaire chargé de la vente.

La jouissance aura lieu par la prise de possession réelle avec effet immédiat au jour de son transfert, ce bien devant être libre de toute location ou occupation quelconque.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Si la présente vente se réalise, elle aura lieu sous les charges et conditions ordinaires applicables en pareille matière que l'acquéreur s'obligera à exécuter en sa qualité de nouveau propriétaire, savoir :

ETAT DU BIEN

- Prendre le bien dans l'état dans lequel il se trouve actuellement, tel qu'il l'a vu et visité, sans recours contre l'ancien propriétaire pour mauvais état du sol, du sous-sol, vices même cachés, erreur dans la désignation ou le cadastre, et plus généralement pour quelque cause que ce soit.

Le vendeur s'interdit d'apporter, à compter de ce jour, des modifications matérielles ou juridiques au bien vendu.

SERVITUDES

- Supporter les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever ce bien, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre l'ancien propriétaire, mais sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

Le vendeur déclare ici que l'immeuble objet des présentes est grevé d'une servitude de passage et de raccordement des réseaux constituée aux termes d'un acte reçu par Maître François CHALVIGNAC, notaire à LOURDES, le 2 août 2000, dont une expédition a été publiée au 2^{ème} bureau des Hypothèques de TARBES, le 9 août 2000, volume 2000, numéro 3398, ci-après littéralement retranscrite, savoir :

« Les parties ont convenu de constituer entre elles la servitude suivante, « savoir :

« DESIGNATION DES BIENS CONCERNES

« I. - Fonds servant, propriété de Madame LABARRERE :

« Sur la Commune de POUYFERRE (Hautes Pyrénées),

« Une parcelle de terrain,

« Figurant au cadastre de la manière suivante :

« Section B **numéro 859** lieudit "Arriou Caout" pour une contenance de « 26ares 14centiares.

« Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme "FONDS « SERVANT".

« II. - Fonds dominant, propriété de Monsieur et Madame PACHECO :

« Sur la Commune de POUYFERRE (Hautes Pyrénées)

« Une parcelle de terrain à bâtir,

« Figurant au cadastre de la manière suivante :

« Section B **numéro 858** lieudit "Arriou Caout" pour une contenance de « 12ares 8centiares, présentement vendu à Monsieur et Madame PACHECO.

L L M V S.H

« Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme "FONDS
« DOMINANT".

« SERVITUDE DE PASSAGE de RACCORDEMENT DES RESEAUX

« Madame LABARRERE, venderesse, concède, à Monsieur et « Madame
PACHECO, acquéreurs, qui acceptent, une servitude réelle et « perpétuelle de
passage de canalisations qui grèvera son fonds et bénéficiera « au fonds de Monsieur
et Madame PACHECO dans les conditions d'exercice « qui seront déterminées ci-
après.

« INDEMNITE-PUBLICITE FONCIERE

« La présente constitution de servitude est consentie et acceptée sans
« contrepartie financière.

« Toutefois, pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur « des
Hypothèques la présente constitution de servitude est évaluée à la somme « de 100
francs.

« La publicité de cette servitude est requise.

« CONDITIONS DE LA SERVITUDE

« La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et « conditions
ordinaires et de droit en pareil matière et particulièrement sous les « conditions et
modalités d'exercice suivantes, savoir :

« 1° Le droit de passage concédé par les présentes à titre de servitude « réelle
et perpétuelle s'exercera à l'endroit le moins dommageable pour le fonds « servant,

« L'assiette de cette servitude figure sous teinte jaune sur un plan visé et
« approuvé par les parties qui demeurera annexé à cette minute après mention.

« 2° Cette servitude emportera pour le bénéficiaire le droit de faire « passer en
souterrain toutes les canalisations, ouvrage ou installations « nécessaires ou
simplement utiles pour la desserte du fonds dominant.

« 3°) Le bénéficiaire de ladite servitude ne pourra en aucun cas « entreposer
ou abandonner quelque matériau ou objet que ce soit sur l'assiette « de la servitude.

« 4°) Le propriétaire du fonds servant devra laisser chaque fois que
« nécessaire pénétrer le propriétaire du fonds dominant sur sa propriété pou « effectuer
tous travaux de réparation qui s'avèreraient nécessaires, avec le « matériel adéquat, le
tout sans indemnité, mais à charge de remise en état des « lieux.

« 5°) Lorsque les canalisations seront installées, le propriétaire du « fonds
dominant devra indiquer au propriétaire du fonds servant le tracé de la « servitude en
accord avec lui afin d'en réduire l'emprise.

« 6°) Tous les frais de pose des canalisations de réparation d'entretien « des
conduites et de remise en état du terrain du fonds servant, chaque fois « que cela sera
nécessaire, seront à la charge du propriétaire du fonds dominant, « qui s'y oblige.

« Dans le cas où des dégradations seraient commises sur l'assiette de « cette
servitude, notamment par suite de travaux, les frais de remise en état « seront à la
charge exclusive de la seule partie qui aura causé lesdites « dégradations. »

IMPOTS ET TAXES

- Acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes les charges
fiscales auxquelles ce bien peut ou pourra être assujéti.

- Rembourser ces charges à l'ancien propriétaire, à compter de cette date, tant
que la mutation de propriété de ce bien n'aura pas été effectuée par les Services
Fiscaux compétents,

Pour l'année courante, il est convenu que :

LL PV J.H

Concernant la TAXE FONCIERE, 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. Le nouveau propriétaire supportera la part de Taxe Foncière postérieure à cette date, et la versera, directement, à l'ancien propriétaire.

Pour ordre, Maître CHALVIGNAC, rédacteurs du présent compromis de vente, rappellent 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 cette taxe au vendeur au vu des justificatifs que ce dernier lui remettra.

ENGAGEMENTS DU VENDEUR

Le vendeur s'interdit jusqu'au jour de la réalisation des présentes par acte authentique d'aliéner même partiellement ce bien, de l'hypothéquer, de le grever de charges réelles et perpétuelles, de consentir des droits personnels sur le bien, et plus généralement de faire des actes susceptibles d'en changer la destination, l'usage ou la nature ou susceptible d'en déprécier la valeur. Le vendeur s'engage à régler les frais de mainlevée, dans le cas où le bien serait grevé d'inscription.

PRIX

Cette vente est consentie et acceptée moyennant le PRIX principal de VINGT SEPT MILLE QUATRE CENT QUARANTE EUROS QUATRE VINGT DEUX (27.440,82 Euros soit une contre valeur en franc de 180.000,00 Francs).

PAIEMENT DU PRIX

Le prix de la présente vente sera payable comptant en totalité au jour de la réitération des présentes.

DEPOT DE GARANTIE

A la garantie des engagements pris par lui, et conformément au mandat donné par les parties à la Société Civile Professionnelle Henri et François CHALVIGNAC, l'acquéreur a remis la somme de MILLE TROIS CENT SOIXANTE DOUZE EUROS QUATRE (1.372,04 Euros soit 9.000,00 Francs) étant ici précisé que faute d'encaissement de ce chèque, les présentes deviendront nulles et non avenues de plein droit.

Ce versement a été fait par la comptabilité de la Société Civile Professionnelle Henri et François CHALVIGNAC, qui le détiendra pour le compte de l'acquéreur.

Ce versement constituera un acompte sur le prix et les frais si la vente se réalise.

Si l'ACQUEREUR ne pouvait pas ou ne voulait pas passer l'acte de régularisation des présentes, et que le dépôt au rang des minutes du notaire n'ait pas été demandé par l'autre partie, la somme versée serait acquise au VENDEUR à titre de dommages-intérêts, ladite clause étant qualifiée par les parties de clause pénale, conformément aux articles 1226 et suivants du Code civil.

Cette somme sera restituée à l'ACQUEREUR si l'une quelconque des conditions suspensives stipulées ci-dessous n'est pas réalisée au jour fixé pour la régularisation de la vente.

Toutefois, le notaire détenteur de la somme versée ne pourra, en aucun cas, être juge ou arbitre d'un éventuel litige entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR.

LL HU J.H

En conséquence, il ne devra se dessaisir de cette somme en faveur de l'une des deux parties qu'avec l'accord écrit de l'autre, sauf si l'acquéreur se rétracte dans les conditions prévues par l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

A défaut d'obtention de cet accord dans le mois suivant la fin du délai fixé pour la régularisation de la vente, il pourra déposer la somme versée à la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATION.

La somme de DEUX CENT VINGT HUIT EUROS ET SOIXANTE SEPT CENTS (228,67 Euros soit 1.500,00 Francs), représente le coût d'établissement des présentes et celui des documents à requérir pour permettre l'établissement de l'acte authentique de vente.

Cette somme s'imputera sur la provision pour frais qui sera à verser le jour de l'acte authentique de vente ; mais demeurera acquise au notaire, à titre de remboursement des frais engagés par lui, en cas de non réalisation de la vente convenues aux présentes, pour quelque cause que ce soit, à l'exception de la rétractation prévue par l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation..

Cette somme sera acquittée par le vendeur en cas de rétractation de l'acquéreur dans les conditions de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

PROTECTION DE L'EMPRUNTEUR IMMOBILIER

Pour satisfaire aux prescriptions des articles L.312-1 et suivants du Code de la consommation, il est indiqué que le prix de la vente sera payé à l'aide d'un ou plusieurs prêts, qui ne sont pas encore obtenus par l'acquéreur, ainsi qu'il est plus amplement dit ci-dessous.

En conséquence, le présent avant-contrat est soumis aux dispositions des articles L.312-1 et suivants du Code de la Consommation quant à l'obtention d'un prêt.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les parties soumettent, formellement, la présente vente aux conditions suspensives suivantes qui profiteront au vendeur et à l'acquéreur, savoir :

Le présent avant contrat entre dans le champ d'application des dispositions des articles L.312-1 et suivants du Code de la consommation.

Le présent avant contrat est soumis à la condition suspensive de l'obtention par l'acquéreur d'un prêt bancaire qu'il envisage de contracter sous les conditions énoncées ci-dessous.

ETABLISSEMENT PRETEUR

Ce prêt sera sollicité par l'acquéreur auprès de la CAISSE D'EPARGNE.

CONDITIONS DU PRET

Ce prêt devra présenter les caractéristiques suivantes :

- Montant minimum du prêt sollicité :

La somme prêtée ne pourra être inférieure à **106.714,31 Euros (soit 700.000,00 Francs).**

- Durée du prêt

La durée du prêt sera de **20 ans.**

- Taux d'intérêt maximum

L L H V J. H

Les sommes prêtées seront productives d'un intérêt annuel - hors assurance - ne pouvant excéder 6%.

Ce taux d'intérêt ne tient pas compte de l'incidence du coût de l'assurance-vie destinée à garantir ce prêt.

DECLARATIONS PAR L'ACQUEREUR

L'acquéreur déclare qu'à sa connaissance, et après avoir effectué des démarches, que :

- Il n'existe aucun empêchement quant à la mise en place du crédit sollicité,
- Les charges résultant de ce mode de financement n'excèdent pas celles généralement admises en pareille matière,
- Il n'existe aucun obstacle à la mise en place des garanties réelles ou personnelles susceptibles d'être demandées par l'établissement bancaire concerné.

OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

L'acquéreur s'oblige à faire toutes les démarches utiles à l'obtention du prêt, et à déposer son dossier de demande de prêt dans les deux mois à compter des présentes.

Il s'engage, également, à fournir tous renseignements et documents qui pourraient lui être demandés, à effectuer tous examens médicaux nécessaires à l'obtention de l'assurance décès-invalidité, et ce dans les meilleurs délais.

Plus généralement, il prend l'engagement de faire tout son possible en vue d'obtenir son prêt.

En outre, il s'engage à justifier de l'accomplissement de ces formalités, démarches et diligences à première demande du vendeur, faute de quoi ce dernier sera en droit d'invoquer la caducité du présent avant-contrat.

CONSTATATION DE LA REALISATION DE CETTE CONDITION SUSPENSIVE

La condition suspensive de l'obtention d'un prêt sera réalisée après l'émission de l'offre de prêt par l'établissement prêteur.

Cette condition suspensive de l'obtention d'un prêt étant stipulée au seul profit de l'acquéreur, ce qui est accepté par les parties, seul ce dernier pourra s'en prévaloir ou y renoncer et le vendeur ne pourra, en aucun cas, invoquer la défaillance de cette condition suspensive pour reprendre la libre disposition de son bien.

OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE :

Que soit obtenu par l'acquéreur un permis de construire auprès de l'autorité administrative compétente avant la régularisation des présentes par acte authentique permettant la construction d'une maison d'une surface habitable de 168,00 mètres carrés au maximum.

Le vendeur autorise l'acquéreur à déposer la demande de permis de construire dès ce jour.

DROITS DE PREEMPTION :

Si le bien se situe dans une zone pouvant donner lieu à droit de préemption du fait des dispositions d'urbanisme, que la présente vente ne pourra pas être régularisée avant la purge du ou des droits de préemption.

De même, si, en raison des présentes, une personne physique ou morale détenait un droit de préemption légal ou conventionnel, un droit de préférence ou plus

L L M V J.H

généralement un droit de substitution à l'acquéreur dans le bénéfice de la présente vente, la régularisation des présentes par acte authentique ne pourra avoir lieu avant la purge du ou des droits en question.

A cet effet, le vendeur donne tous pouvoirs au notaire choisi par les parties pour accomplir toutes les formalités en vue de purger ces droits.

SITUATION HYPOTHECAIRE :

Que l'état hypothécaire afférent aux biens vendus ne révèle pas l'existence d'inscription pour un montant supérieur au prix de vente ou d'une publication d'un commandement de saisie,

Et, que cet état hypothécaire ne révèle pas de servitudes faisant obstacle à la libre disposition du bien ou susceptibles d'en diminuer la valeur.

Dans le cas où le bien se trouverait au jour de la vente grevé d'hypothèque, de privilège ou de saisie, le vendeur s'oblige à affecter les fonds à provenir de cette vente, par priorité, à éteindre la ou les causes de ces inscriptions, et à en rapporter, à ses frais, la mainlevée dans les meilleurs délais à compter de la vente.

REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Toutes les conditions suspensives sus-énoncées devront être réalisées au plus tard le 15 octobre 2001, faute de quoi les présentes seront nulles et non avenues et les parties déliées de leurs engagements sans indemnité de part ni d'autre sous réserve qu'à cette date toutes les pièces administratives aient été obtenues. A défaut, la date limite sera prorogée automatiquement de quinze jours à dater de l'obtention de la dernière pièce.

REGULARISATION

Les présentes seront régularisées et réitérées par acte authentique établi par la SCP Henri et François CHALVIGNAC, notaires associés à LOURDES, 10 avenue Maréchal Juin, choisis d'un commun accord par les soussignés.

L'établissement de cet acte ne pourra avoir lieu que si l'acquéreur, ou la personne qu'il aura substitué, a déposé entre les mains du vendeur ou du notaire le prix et s'il a également consigné entre les mains du notaire, les frais de son acquisition.

Cet acte devra être régularisé au plus tard le 30 octobre 2001.

PLUS-VALUES

Le vendeur fera son affaire personnelle des dispositions fiscales afférentes à la plus-value éventuelle résultant de cette vente, dont il reconnaît avoir été informé.

DROITS DE MUTATION

Conformément à l'article 257-7°-1 a) du Code général des impôts, la vente définitive ne sera pas assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée.

L'acquéreur personne physique déclare que le terrain acquis est destiné par lui à la construction d'un immeuble affecté à l'usage d'habitation.

En conséquence, la mutation sera soumise à la taxe de publicité foncière au taux prévu par l'article 1594 DA du même code.

DECLARATIONS GENERALES

Les parties déclarent que :

LL HV J.H

- Leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes,

- Ils ne sont pas dans un Etat Civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens,

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif, et qu'il n'est grevé d'aucun droit réel principal ou accessoire.

L'acquéreur déclare qu'il agit en tant que non professionnel de l'immobilier et qu'il destine les constructions qui seront édifiées sur le bien acquis à l'habitation.

SUBSTITUTION

La présente convention étant consentie en raison de la personne même de l'acquéreur, ce dernier pourra substituer toute personne de son choix.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties déclarent sous les peines édictées par le Code Général des Impôts que le prix convenu entre eux est réel et qu'il n'est ni modifié, ni contredit par une contre-lettre.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile par les parties en la résidence du Notaire chargé de régulariser les présentes par acte authentique.

POUVOIRS

Du consentement de tous les intéressés le présent compromis de vente établi en un seul original demeurera déposé entre les mains de la SCP Henri et François CHALVIGNAC dans l'intérêt commun des parties.

Fait à LOURDES
L'AN DEUX MILLE UN,
Le DIX SEPT JUILLET.

Sabaneu 
