

Du 26 Juillet 2006

VENTE de terrain à bâtir
Par Monsieur ASPECT à Monsieur et Madame FOMERAND

**L'AN DEUX MILLE SIX,
LE VINGT SIX JUILLET,**

Maître François FOUCHET, Notaire à GALAN (65330), 6 place des Ormeaux, soussigné,

Avec la participation de Maître Cyril MUNIER, Notaire à MER (41500), 10, Avenue du Mal Maunoury, Conseil de l'ACQUEREUR,

A reçu le présent acte authentique, contenant **VENTE**, à la requête des personnes ci-après identifiées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

Les personnes requérantes, parties au présent acte sont :

VENDEUR

Madame Sylvie Marie Jeanne DAURAT, sans profession, veuve non remariée de Monsieur Urbain Alexandre Emile ASPECT, non soumise à un pacte civil de solidarité, demeurant à CAUBOUS (65230),

Née à TOURNOUS DARRE (65), le 9 août 1923 ;

USUFRUITIERE ;

Et, Monsieur Joël Marcel Gilbert ASPECT, infirmier, époux en premières noces de Madame Colette Francine Victoria LAGUENS, demeurant à CIZOS (65230),

Né à CAUBOUS, le 2 Mars 1953,

et marié avec ladite Dame LAGUENS, sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage retenu par Me DUCAUD, Notaire à CASLENAU-MAGNOAC, le 28 Août 1975, préalable à son union célébrée en la Mairie de CIZOS, le 30 Août 1975 ; ce régime matrimonial n'ayant subi depuis aucune modification conventionnelle ou judiciaire ;

NU-PROPRIETAIRE ;

La ou les personnes identifiées ci-dessus étant dénommées dans le corps du présent acte "Le VENDEUR".

ACQUEREUR

Monsieur Gérard Jean Marie Emmanuel FOMERAND, chargé de Mission auprès du Directeur Régional du CNFPT de GUADELOUPE, et Madame Colette DUNANT, retraitée de l'Education Nationale, son épouse, demeurant ensemble à

CA as AF JA J. ita D

SAINT CLAUDE (Guadeloupe), « La Pitchouri », 28, Lotissement Gabriel Belfond,

Nés, Monsieur à MARSEILLE (13), le 9 Août 1946, et Madame à CHERCHELL (Algérie), le 5 Juin 1947,

Et, Mariés, tous deux en premières noces, sous le régime légal actuel de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée en la Mairie de MARSEILLE, le 17 Juin 1971 ; leur régime matrimonial n'ayant subi depuis aucune modification conventionnelle ou judiciaire ;

La ou les personnes identifiées ci-dessus étant dénommées dans le corps du présent acte "L'ACQUEREUR".

Il est ici précisé que, dans le cas de pluralité de VENDEURS ou d'ACQUEREURS, il y aura solidarité entre toutes les personnes physiques ou morales formant l'une des parties contractantes, lesquelles obligeront également leurs héritiers et ayants cause, solidairement entre eux.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

PRESENCE ou REPRESENTATION

Toutes les personnes identifiées ci-dessus sous les vocables "VENDEUR" ou "ACQUEREUR" sont présentes.

OBJET DU CONTRAT

Le VENDEUR vend par ces présentes, à l'ACQUEREUR qui accepte, les biens ci-après désignés sous le vocable "L'IMMEUBLE", tel que celui-ci existe avec toutes ses dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent et tous droits y attachés, sans aucune exception, ni réserve.

L'ACQUEREUR déclare parfaitement connaître lesdits biens pour les avoir visités en vue des présentes et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards.

DESIGNATION

Sur le territoire de la Commune de CAUBOUS (65), au lieudit « Perrec »,

Une parcelle de terrain à usage pour bâtir,

Cadastrée sous les relations suivantes :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
A	202	PERREC	T		6	70
A	212	PERREC	T		21	52
A	336	PERREC	T		69	49
A	338	PERREC	T		52	16

CA

af JA

g. it
2

A	360	PEREC	T		39	27
TOTAL				01	89	14

Soit, une contenance cadastrale totale de : un hectare quatre vingt neuf ares et quatorze centiares.

DIVISION

La parcelle cadastrée section A, numéro 360, provient de la division de la parcelle de plus grande importance cadastrée section A, numéro 337, pour une contenance de soixante quatre ares soixante cinq centiares (64ar 65ca) en deux nouvelles parcelles :

- La parcelle cadastrée même section numéro 360, faisant l'objet de la présente vente,
- Et la parcelle cadastrée même section numéro 359, d'une contenance de 29ar 58ca, restant la propriété du VENDEUR.

Ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établi par Monsieur LAPEYRE, Géomètre Expert Associé à LOURDES (65), en date du 12 Juillet 2006 sous le numéro 95V qui sera déposé avec une copie authentique des présentes au bureau des Hypothèques compétent.

BORNAGE

L'ACQUEREUR déclare vouloir destiner le terrain ci-dessus désigné à la construction d'un immeuble à usage d'habitation. Afin de satisfaire aux dispositions de l'article L. 111-5-3 du Code de l'urbanisme, le VENDEUR déclare que ledit terrain a fait l'objet d'un bornage établi par Monsieur LAPEYRE, géomètre-expert à LOURDES, le 12 Juillet 2006.

Un exemplaire du plan de bornage est demeuré ci-annexé.

EFFET RELATIF

Mme ASPECT née DAURAT :

- le numéro 212 : ACQUISITION suivant acte reçu par Me DUCAUD, Notaire à CASTELNAU-MAGNOAC (65), le 22 Mars 1969, publié au premier bureau des hypothèques de TARBES (65), le 21 Avril 1969, Volume 4516, Numéro 6 ;

- et les numéros 202, 212, 338 et 360 (issu du n° 337) : DONATION-PARTAGE suivant acte reçu par Me de BASTARD, Notaire Associé à LANNEMEZAN, le 22 Juin 1979, publié audit bureau des hypothèques, le 21 Août 1979, Volume 1643, Numéro 22 ;

Précision étant faite que M. Urbain ASPECT, l'un des donateurs, né à CAUBOUS le 5 juin 1911, est décédé, le 14 Septembre 1996.

M. ASPECT

- les numéros 202, 212, 338 et 360 (issu du n° 337) : DONATION-PARTAGE suivant acte reçu par Me de BASTARD, Notaire Associé à LANNEMEZAN, le 22 Juin 1979, publié au même bureau des hypothèques, le 21 Août 1979, Volume 1643, Numéro 22 ;

OA AR CF JA y H
D

Précision étant faite que M. Urbain ASPECT, l'un des donateurs, né à CAUBOUS le 5 juin 1911, est décédé le 17 Septembre 1996.

- et le numéro 336 : ACQUISITION suivant acte reçu par Me MIQUEL-DHERS, Notaire Associé à CASTELNAU-MAGNOAC (65), le 1er Décembre 1987, publié audit bureau des hypothèques, le 16 Décembre 1987, Volume 3274, Numéro 34.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles figurant ci-après en seconde partie que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir.

PROPRIETE-JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire de l'immeuble au moyen et par le seul fait des présentes à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance également à compter de ce jour par la prise de possession réelle, l'immeuble étant libre de toute location et occupation ainsi que le VENDEUR le déclare.

PRIX

Cette vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de : QUATRE VINGT DEUX MILLE EUROS (82.000,00 euros),

REVENANT, savoir :

- à Mme ASPECT, à concurrence de 1.000,00€,
- et à M. Joël ASPECT, à concurrence de 81.000,00€.

Ce prix a été payé comptant par l'ACQUEREUR ce jour même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné au VENDEUR qui le reconnaît et lui en donne quittance.

DONT QUITTANCE

DECLARATION D'ORIGINE DES DENIERS

INSCRIPTION DE PRIVILEGE DE PRÊTEUR DE DENIERS

L'ACQUEREUR déclare que la somme ayant servi à payer au VENDEUR le prix de la présente vente, soit QUATRE VINGT DEUX MILLE EUROS (82.000,00€), lui provient, savoir :

- de ses deniers personnels à concurrence de QUATORZE MILLE EUROS (14.000,00€),

- et pour le surplus, soit la somme de SOIXANTE HUIT MILLE EUROS (68.000,00€) de la totalité du prêt qui lui a été consenti par la « SOCIETE GENERALE », Société Anonyme au capital de 548.860.226,25€, ayant son siège social à PARIS (9^{ème}), 29, BOULEVARD Haussmann, immatriculée au RCS de PARIS et identifiée sous le numéro SIREN 552.120.222, aux termes d'un acte reçu par Me MUNIER, Notaire à MER (Loir et Cher), le 24 Juillet 2006.

Ses principales caractéristiques sont les suivantes :

NATURE : PRET IMMOBILIER EVOLUTIF

MONANT : SOIXANTE HUIT MILLE EUROS (68.000,00€)

CA

AT CF

JA

J. Ch

DUREE : cent vingt (120) mois
TAUX D'INTERETS ANNUEL : 3,55% par an hors assurance groupe (ce
taux est ferme et définitif)

REMBOURSEMENT :

Au moyen de, savoir :

- 119 échéances mensuelles d'un montant chacune de SIX CENT
SOIXANTE QUATORZE EUROS ET DEUX CENTS (674,02€) hors assurance,
- et 1 échéance d'un montant de SIX CENT SOIXANTE TREIZE EUROS
ET SOIXANTE SIX CENTS (673,66€) hors assurance ;

A titre informatif, il est ici précisé que le coût de l'Assurance Décès-
Invalidité-Incapacité Temporaire de Travail, s'élève mensuellement à la somme
de TREIZE EUROS ET SOIXANTE CENTS (13,60€)

TAUX EFFECTIF GLOBAL (T.E.G.) : 4,51% l'an compte tenu des frais
d'acte et de prise de garantie hypothécaire

POINT DE DEPART DE L'AMORTISSEMENT : 20 Juillet 2006

DATE DE LA PREMIERE ECHEANCE : 7 Septembre 2006

DATE DE LA DERNIERE ECHEANCE : 7 Août 2016

DATE EXTREME DE VALIDITE DE L'INSCRIPTION A PRENDRE : 7
Août 2017

Par suite de la promesse d'emploi faite dans l'acte de prêt sus-énoncé et de
la déclaration d'origine de deniers figurant ici, la SOCIETE GENERALE se
trouve investi du privilège prévu par l'article 2374, paragraphe 2, du Code Civil à
concurrence de la somme totale de SOIXANTE HUIT MILLE EUROS
(68.000,00€).

Conformément à l'article 2379 du Code Civil, le privilège de prêteur de
deniers conféré à ladite SOCIETE GENERALE sera inscrit au bureau des
hypothèques compétent, dans le délai de deux mois à compter de ce jour.

INTERVENTION

A l'instant sont intervenus :

1) Madame veuve ASPECT, ci-dessus identifiée, précédente propriétaire et
donatrice de l'IMMEUBLE vendu, laquelle, connaissance prise de ce qui précède
par la lecture que lui en a donnée le notaire soussigné.

A déclaré renoncer en faveur de l'ACQUEREUR et en ce qui concerne
l'IMMEUBLE, à l'interdiction d'aliéner, d'hypothéquer et au droit de retour
conventionnel stipulés dans l'acte de donation partage énoncé ci-dessus, ainsi qu'à
l'action révocatoire existant en cas d'inexécution des charges et conditions dudit
acte ;

Voulant que son concours garantisse l'ACQUEREUR contre tous troubles et
évictions pouvant résulter de la résolution de cette donation ;

Et donner, en tant que de besoin, son consentement aux présentes, cette
intervention étant faite pour garantir l'ACQUEREUR contre tous troubles et
évictions de son fait personnel.

2) Et, Monsieur Claude Jean Marie Julien ASPECT, demeurant à
THERMES MAGNOAC (65230), époux de Madame Josette CASTEX,
Né à CAUBOUS, le 15 Juin 1950,

CA af CF JA

J. St
2

Présomptif héritier réservataire de Monsieur et Madame Urbain ASPECT, avec M Joël ASPECT, vendeur aux présentes, lequel, connaissance prise de ce qui précède par la lecture que lui en a donnée le notaire soussigné,

Déclare donner son consentement pur et simple à la présente vente afin que l'action en réduction ou revendication de l'article 930 du Code civil ne puisse être exercée à l'encontre de l'ACQUEREUR, cette intervention étant faite pour garantir le nouveau propriétaire contre tous troubles et évictions de son fait personnel.

DECLARATIONS POUR L'ADMINISTRATION

Conformément aux dispositions de l'article 257-7°-1-a du CGI, la présente mutation n'est pas assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée.

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

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

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le notaire soussigné a spécialement averti le VENDEUR des dispositions légales relatives aux plus-values immobilières des particuliers.

A cet égard, le VENDEUR déclare :

1) Que son domicile est bien celui indiqué en tête des présentes.

Et que le service des impôts dont il dépend est : LANNEMEZAN (65300), 545, Avenue Georges Clémenceau.

2) Que L'IMMEUBLE vendu lui appartient ainsi qu'il est indiqué au paragraphe "EFFET RELATIF", depuis plus de quinze ans, et qu'il avait alors, savoir :

- les numéros 202, 212, 338 et 360, avec d'autres biens (acte du 22 Juin 1979) une valeur de : 45.734,71€ ;

- et le numéro 336 (acte du 1^{er} Décembre 1987), une valeur de : 2.058,06€.

En conséquence, la plus-value pouvant résulter de la présente vente est exonérée de toute imposition en vertu de l'article 150 VC, I du Code général des impôts. Aucune déclaration de plus-value ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement du présent acte conformément à l'article 150 VG, III du Code général des impôts.

CALCUL DES DROITS DE MUTATION

Sur la somme de : 82000 €.

Taxe départementale 3,60% =	2952,00 €
Taxe d'Etat 0,20% =	164,00 €
Taxe communale 1,20% =	984,00 €
Frais de recouvrement (Etat) 2,50%% =	74,00 €
TOTAL... =	4174,00 €

FIN DE PARTIE NORMALISEE

CA

af cf

JA

g. et

D

URBANISME - VOIRIE

En ce qui concerne l'urbanisme et à la voirie, les parties déclarent se référer au document qui est demeuré annexé aux présentes.

L'ACQUEREUR a pris connaissance dudit document, tant par lui-même que par la lecture que lui en a donnée le notaire soussigné.

Laquelle pièce consiste en :

CERTIFICAT D'URBANISME

Du certificat d'urbanisme délivré le 13 Mars 2006, au titre de l'article L.410-1, alinéa 2^{ème}, du Code de l'urbanisme, concernant le numéro 336 et demeuré annexé aux présentes, il résulte notamment ce qui suit :

- nature de l'opération envisagée : construction à usage de : habitation,
- le terrain est situé dans les parties à urbaniser de future carte communale,
- les équipements publics (voie publique, eau potable et électricité) sont desservis, mais la capacité est non renseigné,

- l'équipement public (assainissement) est non desservi,

- vu le Décret 916451 du 14 Mai 1991 qui stipule que le canton de CASTELNAU-MAGNOAC est classé en zone sismique 1-B,

vu la demande d'autorisation de rejet des effluents prétraités dans le fossé de la voie communale délivrée favorablement par Monsieur le Maire, en date du 6 Décembre 2006,

vu l'avis favorable du S.I.A.4.V., gestionnaire de l'assainissement non collectif en date du 1^{er} Mars 2006,

vu l'avis favorable avec prescriptions de la D.D.A.F. en date du 23 Février 2006,

considérant que le terrain, objet de la demande, est situé dans les parties à urbaniser prévues dans la future carte communale,

considérant que le terrain susvisé est desservi par le réseau public d'électricité et d'eau potable,

au vu de tous ces éléments, la construction d'une habitation sur le terrain cadastré A 336 pourra donc être autorisée sous les conditions suivantes :

Assainissement

Le dispositif d'assainissement individuel devra être conforme à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 (prendre contact avec le Service Public d'Assainissement non Collectif avant tout début de travaux de construction)

Divers

La construction devra être implantée dans la partie Est de la parcelle,

L'implantation et l'aspect de la future construction seront traités en parfaite harmonie avec le bâti du village et devront s'intégrer au milieu environnant,

Les prescriptions des avis des services consultés annexés à la présente décision seront scrupuleusement respectées

- le terrain peut-être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée ;
- préalablement à l'édification de la construction projetée, un permis de construire doit-être demandé.

PERMIS DE CONSTRUIRE

CA at CF

JA

J. et

2

Dans le compromis de vente régularisée entre les parties, les 5 et 18 Janvier 2006, il avait été stipulé notamment la condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire une maison individuelle de type traditionnel d'une SHON de 200m2.

Ce permis de construire demandé pas l'ACQUEREUR n'est pas à ce jour obtenu.

- L'ACQUEREUR désirant réaliser la vente dans les plus brefs délais
- dispense le notaire soussigné d'attendre la délivrance de ce permis
 - renonce expressément à la réalisation de cette condition suspensive,
 - et requiert le notaire soussigné de recevoir le présent acte.

DIVISION DE TERRAIN

La présente opération ne constitue ni un lotissement au sens de l'article R. 315-1 du Code de l'urbanisme, ni une des opérations visées à l'article R. 315-2 du même code.

Elle implique en revanche une division de terrain en vue de l'implantation de bâtiments.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article R. 315-54 du Code de l'urbanisme, un plan de division a été adressé, préalablement à la division visée ci-dessus, au Maire de la commune de CAUBOUS, par Me FOUCHET, Notaire à GALAN, le 26 Juillet 2006.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La présente vente ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain prévu par les articles L.211-1 et L.213-1 du Code de l'urbanisme.

En effet, l'immeuble est situé sur une portion de territoire où ce droit de préemption n'a pas été institué, ainsi qu'il résulte du certificat d'urbanisme ci-dessus analysé.

PURGE DU DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER

Le notaire soussigné déclare qu'en application des articles L. 143-1 et suivants et R. 143-1 et suivants du Code rural, il a par pli recommandé avec demande d'avis de réception en date du 15 Mars 2006, notifié la présente vente à la SAFER de GASCOGNE / HAUT-LANGUEDOC en vue de l'exercice éventuel de son droit de préemption institué par les articles L. 143-1 et suivants du Code rural.

Ledit établissement n'ayant pas répondu dans le délai de deux mois conformément à la loi, ce silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

Une copie de la notification ainsi que l'accusé de réception de la lettre recommandée demeurent annexés aux présentes après mention.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens présentement vendus appartiennent aux vendeurs par suite des faits et au moyen des actes ci-après relatés :

CA act JA J-ct D

Acquisition du 22 Mars 1969

A l'origine, la parcelle n° 211 dépendait de la communauté ayant existé entre les époux ASPECT/DAURAT, pour avoir été acquise par Monsieur Urbain ASPECT, seul, au cours et pour le compte de ladite communauté, de Madame Maria Bazeline FABRE, née à CIZOS, le 14 Janvier 1898, propriétaire, demeurant à CIZOS, veuve de Monsieur Paul Jean Marie Aristide LAPEYRE, aux termes d'un acte reçu par Me DUCAUD, Notaire à CASTELNAU-MAGNOAC, le 22 Mars 1969, moyennant un prix principal quittancé à l'acte, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques compétent sous les références portées à l'effet relatif ;

Donation-partage du 21 Août 1979

Suivant acte reçu par Me de BASTARD, Notaire Associé à LANNEMEZAN, le 22 Juin 1979, publié audit bureau des hypothèques compétent sous les références portées à l'effet relatif,

Monsieur Urbain Alexandre Emile ASPECT, né à CAUBOUS (31), le 5 Juin 1911, propriétaire-cultivateur, et Madame Sylvie Marie Jeanne DAURAT, née à TOURNOUS-DARRE (65), le 9 Août 1923, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à CAUBOUS, ont fait donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivant du Code Civil, à M. Claude ASPECT et M. Joël ASPECT, leurs deux enfants et seuls présomptifs héritiers, chacun pour moitié, donataire M. Joël ASPECT pour 2/3, dont 1/3 à titre précipitaire et 1/3 réservataire, et M. Claude ASPECT, pour 1/3 réservataire, tous deux présents audit acte et qui ont accepté expressément, une propriété rurale sise à CAUBOUS, leur appartenant, comprenant notamment les numéros 202, 212, 338 et 360 (ancien n° 337) ;

Et, aux termes de cette acte, la propriété donnée formant une exploitation unique dont division était une cause de dépréciation important et constituant un bien impartageable en nature, a été attribuée à M. Joël ASPECT ;

Cette donation partage a été consentie notamment sous la réserve par les donateurs de l'usufruit sur les parcelles et du droit d'usage et d'habitation de deux pièces de leurs choix dans la maison d'habitation, l'obligation en nature de soins et nourriture, la réserve du droit de retour et l'interdiction d'aliéner et d'hypothéquer ;

Précision étant faite ici que M. Urbain ASPECT, l'un des donateurs, né à CAUBOUS le 5 juin 1911, est décédé le 14 Septembre 1996.

Acquisition du 1er Décembre 1997

La parcelle cadastrée sous le numéro 336 appartiennent en propre à Monsieur Joël ASPECT, au moyen de l'ACQUISITION qu'il en a faite seul de la SAFER DE GASCOGNE HAUT LANGUEDOC, Société Anonyme, ayant son siège social à AUCH (32), 6, Place de l'Ancien Foirail, régulièrement représentée, aux termes d'un acte reçu par Me MIQUEL-DHERS, Notaire Associé à CASTELNAU-MAGNOAC (65), le 1er Décembre 1997, moyennant un prix principal quittancé à l'acte, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques compétent sous les références mentionnées à l'effet relatif.

CA

AT CF

JA G. CB

0

ORIGINE ANTERIEURE

Les parties dispensent le notaire soussigné d'établir plus longuement ici l'origine de propriété de L'IMMEUBLE, déclarant vouloir s'en référer aux anciens titres de propriété.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment, sous celles suivantes que l'acquéreur s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

1-) ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION - CONTENANCE

L'IMMEUBLE est vendu dans son état actuel, sans garantie de la contenance indiquée, la différence avec celle réelle, même supérieure à un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR.

Sauf application d'une disposition légale spécifique, Le VENDEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol ou le sous-sol.

Pour le cas où le VENDEUR serait un professionnel de l'immobilier, la clause d'exonération des vices cachés ne pourra pas s'appliquer. Il devra en outre garantir à l'acquéreur la contenance indiquée à un vingtième près ainsi qu'il est prévu à l'article 1619 du Code civil.

2-) SERVITUDES

Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu.

DECLARATION DU VENDEUR

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'IMMEUBLE vendu, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou des règles d'urbanisme à l'exception d'une servitude de passage de deux canalisations souterraines d'eau potable, dont le tracé figure en teinte noire sur une copie du plan cadastral demeurée ci-annexée après mention.

3-) IMPOTS

Il acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE peut et pourra être assujéti, étant précisé à ce sujet que la taxe foncière se répartira prorata temporis entre VENDEUR et ACQUEREUR.

TAXE FONCIERE - SUPPLEMENT D'IMPOSITION

Le VENDEUR se reconnaît informé des dispositions de l'article 1509 V du C.G.I qui prévoit :

"Les terrains autres que ceux classés dans la catégorie fiscale des terrains à bâtir et dont la cession entre dans le champ d'application du 7° de l'article 257 sont imposés à la taxe foncière sur les propriétés non bâties en tant que terrains à bâtir, au titre de l'année de la cession et des deux années précédentes.

CA af CF JA

S. ob
D

4-) FRAIS - DROITS ET EMOLUMENTS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, en application de l'article 1593 du Code civil.

En outre tous les droits et taxes qui seraient dus sur tous rehaussements amiables ou judiciaires du prix, acceptés par l'ACQUEREUR ou imposés par l'Administration ainsi que toutes pénalités seront à la charge de l'ACQUEREUR.

Il en sera de même de tous droits, compléments de droits, pénalités et intérêts de retard dus par suite de la non-exécution par l'ACQUEREUR des engagements pris par lui sous le titre "DECLARATIONS FISCALES".

DECLARATIONS

1/- Concernant l'état civil et la capacité des parties

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à leur état civil, leur statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité et leur résidence.

Ils ajoutent ce qui suit :

- Ils sont de nationalité française ;
- Ils se considèrent comme résidents au sens de la réglementation française des changes actuellement en vigueur ;
- Ils ne sont pas placés sous l'un des régimes de protection des incapables majeurs ;
- Ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.
- ils ne sont pas en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptible de l'être, selon la loi numéro 89-1010 du 31 décembre 1989 relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles.

2/- Concernant l'IMMEUBLE vendu

Le VENDEUR déclare sous sa responsabilité, concernant l'IMMEUBLE vendu :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation,
- qu'il est libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits de l'ACQUEREUR.

ASSURANCES de RESPONSABILITE et de DOMMAGES

L'ACQUEREUR déclare qu'il se propose d'édifier un bâtiment sur l'IMMEUBLE vendu.

Le notaire soussigné attire l'attention de l'ACQUEREUR, qui le reconnaît, sur les dispositions de la loi numéro 78-12 du 4 Janvier 1978, relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, et plus particulièrement sur les obligations résultant des articles suivants du code de la construction et de l'habitation :

"Article L.111-30 : Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de bâtiment, doit souscrire avant l'ouverture

CA af CF JA g. cb
②

du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche de responsabilités, le paiement des travaux de réparation, des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil reproduit à l'article L.111-14, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du même code, reproduit à l'article L.111-13".

"....."

"Article L.111-28 : Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, reproduits aux articles L.111-13 à 111-19, à propos de travaux de bâtiment, doit être couverte par une assurance.

A l'ouverture de tout chantier, elle doit être en mesure de justifier qu'elle a souscrit un contrat d'assurance la couvrant pour cette responsabilité."

"....."

"Article L.111-14 : Est réputé constructeur de l'ouvrage :

"....."

"2°/ Toute personne qui vend après achèvement un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire."

"....."

RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Les frais de raccordements du terrain objet des présentes aux réseaux de distribution, notamment d'eau et d'électricité, s'ils n'existent pas déjà, seront intégralement supportés par l'ACQUEREUR.

CONSERVATION DES FACTURES DE TRAVAUX

Me FOUCHET, Notaire à GALAN, a rappelé à l'ACQUEREUR la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous les autres documents s'y rapportant afin notamment de permettre l'application des règles fiscales relatives à la Taxe sur la Valeur Ajoutée et aux plus-values ainsi que celles relatives à la garantie décennale.

INFORMATION SUR LES PISCINES

Les parties reconnaissent avoir été informées par Me FOUCHET, Notaire à GALAN que la construction éventuelle d'une piscine devra répondre aux dispositions des articles L.128-1 à L128-3 du Code de la Construction et de l'habitation.

Les piscines construites à partir du 1^{er} Janvier 2004 doivent être pourvues, avant leur première mise en eau, d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir les risques de noyade.

Ce dispositif de sécurité est constitué par une barrière de protection, une couverture, un abri ou une alarme répondant à des exigences de sécurité strictement définies (article R.128-2 du Code de la construction et de l'habitation).

Le constructeur ou l'installateur devra donc fournir au maître d'ouvrage une note technique indiquant le dispositif de sécurité retenu.

CA CF JA cb

Il est rappelé que le non respect de ces dispositions est puni d'une amende de 45.000€ (article L.152-12 du Code de la construction et de l'habitation).

CONTRAT DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE
- INFORMATION

Me FOUCHET, Notaire à GALAN, rappelle à l'ACQUEREUR l'obligation faite à son constructeur de lui remettre lors de la signature du contrat de construction d'une maison individuelle la notice d'information établie conformément au modèle-type tel que défini par l'Arrêté du 28 Novembre 1991. Cette notice est destinée à informer l'ACQUEREUR de ses droits et obligations en application de la Loi n° 90-1129 du 19 Décembre 1990 relative au contrat de construction d'une maison individuelle.

PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le VENDEUR déclare que l'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

En effet, il est situé en zone de sismicité.

Il résulte d'un état des risques naturels et technologiques en date de ce jour ci-annexé, ce qui suit littéralement rapporté :

- qu'il est délivré sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral du 5 Mai 2006,
- qu'il n'est pas situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit, appliqué par anticipation ou approuvé,
- que les risques naturels pris en compte sont : INONDATION ET SEISME,
- qu'il n'est pas situé dans le périmètre d'un PPRt approuvé ou prescrit,
- qu'il est situé dans une commune de sismicité zone 1a,
- enfin que cet état est fondé sur les informations mises à disposition par le préfet de département (Arrêté Préfectoral en date du 5 Mai 2006, extrait de la liste des communes concernées en Hautes-Pyrénées et mise à jour commune de CAUBOUS).

L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le VENDEUR.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet de la présente vente n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances), ainsi qu'il résulte d'une déclaration sur l'honneur délivrée par LE VENDEUR ci-annexée.

RISQUE SISMIQUE

Le notaire soussigné a informé que l'immeuble vendu se situe dans un canton classé en zone de sismicité faible (zone 1b) par le décret N° 91-461 du 14 Mai 1991, relatif à la prévision des risques sismiques, et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements et les transformations, les règles édictées par l'arrêté ministériel du 29 mai 1997.

CA

af cf

JA

cf. cb
D

L'acquéreur déclare :

- avoir été informé dès avant ce jour du risque encouru et de l'existence de ce plan ;
- en avoir parfaitement mesuré les conséquences tant pour l'immeuble que pour lui-même ;
- et vouloir en faire son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur.

EXEMPTION TEMPORAIRE DE TAXE FONCIERE

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été spécialement averti par le notaire soussigné, qu'en l'état actuel de la législation fiscale et de l'article 1383 du C.G.I., l'exonération temporaire de deux années de la taxe foncière sur les propriétés bâties, est subordonnée à la production, par le propriétaire auprès de l'administration fiscale (service du Cadastre), d'une déclaration de construction nouvelle sur un modèle agréé, à souscrire dans les quatre-vingt dix jours de la déclaration d'achèvement des travaux. Toutefois, les communes et groupements de communes peuvent décider de supprimer l'exonération de la part de taxe foncière qui leur revient pour les immeubles achevés à compter du 1er janvier 1992.

FORMALITE DE PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique de l'acte de vente sera publiée au bureau des hypothèques de la situation de l'IMMEUBLE.

Le VENDEUR sera tenu de rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-dessus élu, des inscriptions, transcriptions, publications ou autres empêchements révélés par l'état hypothécaire délivré suite à cette formalité.

SORT DES CONVENTIONS ANTERIEURES

D'un commun accord entre les parties, il est convenu que les conditions du présent acte se substituent purement et simplement à celles figurant dans l'avant contrat et dans tout autre document quelconque régularisés entre elles dès avant ce jour, en vue des présentes.

Les clauses et conditions de cet avant-contrat, **notamment la condition suspensive de l'acquisition concomitante moyennant le prix de 3.000,00€ de la parcelle contigue sise à CAUBOUS et cadastrée Section A, n° 195, appartenant aux Consorts FOURGEAUX/CLAUDE, à laquelle l'ACQUEREUR renonce expressément**, comme de tout autre document, 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 aux présentes.

Cette convention expressément acceptée par chacune des parties, constitue pour elles, une condition essentielle et déterminante du présent acte.

REMISE DE TITRES

Le VENDEUR ne sera pas tenu de délivrer les anciens titres de propriété mais l'ACQUEREUR sera subrogé dans tous ses droits pour se faire délivrer à ses frais ceux dont il pourrait avoir besoin concernant le bien vendu.

CA AF cf
 / JA
 cf. ct
 D

REMISE DE DOCUMENTS

L'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu du notaire soussigné une copie ou un des originaux des documents annexés aux présentes.

En conséquence, il dispense expressément le notaire soussigné de reproduire lesdits documents en annexe de la copie authentique de cet acte qui lui sera délivrée ultérieurement.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

INFORMATION RELATIVE A LA REPRESSION DES INSUFFISANCES ET DISSIMULATIONS - AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

DONT ACTE rédigé sur QUINZE (15) pages.

Fait et passé au siège de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

A la date sus indiquée.

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Les parties approuvent :

- Renvois : *rien*
- Mots rayés nuls : *rien*
- Chiffres rayés nuls : *rien*
- Lignes entières rayées nulles : *rien*
- Barres tirées dans les blancs : *rien*

G. de *SA*
AT CF *CA* *And* *Aspect* *Dumont*
2 *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]*
[Signature]