

100982706
BPC/IR

VENTE
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU MONGE I / SARL PROMO TERRE

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,
LE VINGT SIX OCTOBRE**

A TARBES (65000), 1 Place de la Liberté, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Benjamin PUJOL-CAPDEVIELLE, Notaire Associé de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée «Benjamin PUJOL-CAPDEVIELLE et Céline SEMPE, notaires associés», titulaire d'un Office Notarial à TARBES, 1 Place de la Liberté,

A reçu le présent acte de 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

La société dénommée **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU MONGE I**, Société civile immobilière au capital de 3048,98 €, dont le siège est à TARBES (65000), Route de Pau, identifiée au SIREN sous le numéro 326924123 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TARBES.



ACQUEREUR

La société dénommée **PROMO TERRE**, société à responsabilité limitée à associé unique au capital de 40000,00 €, dont le siège est à MAUBOURGUET (65700), ZI du Marmajou, identifiée au SIREN sous le numéro 492087051 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TARBES.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée **PROMO TERRE** acquiert la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

PRETEUR

La société dénommée **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PYRENEES GASCOGNE**, Société coopérative à capital variable, dont le siège est à TARBES (65000), 11 boulevard du Président Kennedy, identifiée au SIREN sous le numéro 776983546 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TARBES.

Intervenant dans le cadre du financement du prix tel qu'il sera expliqué ci-après.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La société dénommée **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU MONGE I** est représentée à l'acte par Madame Michèle Josette Emilie TOLSAN, demeurant à GARDERES (65320), 3 route de Tarbes, agissant en sa qualité de gérante, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de l'assemblée générale de ladite société en date du 30 septembre 2022, dont un extrait certifié conforme est demeuré joint annexé aux présentes après mention.

- La société dénommée **PROMO TERRE** est représentée à l'acte par Monsieur Théo TERRE, demeurant à RISCLE (32400) 1440 route de Viella, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délégation, demeurée jointe et annexée aux présentes après mention, qui lui a été consenti par Monsieur Lionel TERRE, demeurant à RISCLE (32400) route de Viella-Trianon, agissant en sa qualité d'associé unique de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des articles 2 et 15 des statuts, établis en la forme sous seing privé, en date à RISCLE du 1^{er} septembre 2006, enregistré au service des Impôts des Entreprises d'AUCH, le 13 septembre 2006, bordereau n° 2006/1113, case n° 13.

- La société dénommée **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PYRENEES GASCOGNE** est représentée à l'acte par Mademoiselle Isabelle RODRIGUEZ, clerc de notaire, domiciliée en cette qualité à TARBES (65000) 1 Place de la Liberté, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Thomas GUYONET, Directeur des Opérations à la Clientèle de la Caisse Régionale. Monsieur GUYONET, en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis aux termes d'une procuration sous seing privé en date à AUCH, du 5 octobre 2022, dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention du notaire soussigné.

Ledit Monsieur GUYONET ayant lui-même agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis avec faculté de subdélégation par Monsieur Paul CARITE, Directeur Général de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Pyrénées Gascogne suivant acte sous seing privé en date du 1 décembre 2020.

Monsieur Paul CARITE ayant lui-même agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés avec faculté de subdélégation au termes des délibérations du Conseil d'Administration de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Pyrénées Gascogne en date du 27 novembre 2020.

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 :



- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

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 225-26 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 :

Concernant la société SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU MONGE I

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Statuts.

Concernant la société PROMO TERRE

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Statuts.

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

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 "prêteur" désignera le ou les prêteurs de fonds permettant le financement de tout ou partie de l'acquisition et, le cas échéant, celui de travaux.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière 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 biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend pour sa totalité en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A TARBES (HAUTES-PYRÉNÉES) 65000 Chemin de Lalette,

Des immeubles non bâtis en nature de terrain à bâtir.

Figurant ainsi au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
CL	360	CHE DE LALETTE	00 ha 04 a 90 ca

Handwritten signatures and initials: JH, TI, F, R

CL	361	CHE DE LALETTE	00 ha 04 a 97 ca
CL	362	CHE DE LALETTE	00 ha 01 a 22 ca
CL	363	CHE DE LALETTE	00 ha 02 a 28 ca
CL	364	CHE DE LALETTE	00 ha 04 a 43 ca
CL	365	CHE DE LALETTE	00 ha 05 a 40 ca
CL	366	CHE DE LALETTE	00 ha 00 a 36 ca
CL	367	CHE DE LALETTE	00 ha 05 a 07 ca
CL	368	CHE DE LALETTE	00 ha 05 a 43 ca
CL	369	CHE DE LALETTE	00 ha 05 a 43 ca
CL	370	CHE DE LALETTE	00 ha 05 a 46 ca
CL	371	CHE DE LALETTE	00 ha 04 a 84 ca
CL	372	CHE DE LALETTE	00 ha 04 a 91 ca
CL	373	CHE DE LALETTE	00 ha 04 a 79 ca
CL	374	CHE DE LALETTE	00 ha 08 a 61 ca
CL	375	CHE DE LALETTE	00 ha 06 a 23 ca
CL	376	CHE DE LALETTE	00 ha 06 a 22 ca
CL	378	CHE DE LALETTE	00 ha 02 a 05 ca
CL	379	CHE DE LALETTE	00 ha 05 a 80 ca
CL	380	CHE DE LALETTE	00 ha 05 a 81 ca
CL	381	CHE DE LALETTE	00 ha 05 a 43 ca
CL	382	CHE DE LALETTE	00 ha 05 a 43 ca
CL	383	CHE DE LALETTE	00 ha 01 a 93 ca
CL	384	CHE DE LALETTE	00 ha 22 a 01 ca

Total surface : 01 ha 29 a 01 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

DIVISION CADASTRALE

Les immeubles sus-désignés proviennent de la division de deux parcelles non bâties qui ont fait l'objet de deux documents d'arpentage établis par la SARL ECTAUR, Géomètre-Expert à TARBES (65000), rue Jean-Loup Chrétien, sous le numéro 3457E, dont les originaux demeurés annexés à un extrait de la matrice cadastrale seront déposés au service de la publicité foncière de TARBES 1 en même temps qu'une copie authentique des présentes destinée à être publiée.

Le notaire soussigné requiert de Monsieur le Conservateur des Hypothèques, l'exploitation intégrale dudit document d'arpentage.

Les opérations de division sont résumées dans le tableau suivant :

Avant Division			Après Division					
			Parcelles objet des présentes			Parcelle(s) restant la propriété du VENDEUR		
Sect	N°	Contenance	Sect	N°	Contenance	Sect	N°	Contenance
CL	338	00ha 24a 02ca	CL	360	00ha 04a 90ca	CL	359	00ha 00 a 46 ca
			CL	361	00ha 04a 97ca			
			CL	362	00ha 01a 22ca			
			CL	363	00ha 02a 28ca			
			CL	364	00ha 04a 43ca			
			CL	365	00ha 05a 40ca			
			CL	366	00ha 00a 36ca			
CL	340	01ha 10a 32ca	CL	367	00ha 05a 07ca			
			CL	368	00ha 05a 43ca			
			CL	369	00ha 05a 43ca			
			CL	370	00ha 05a 46ca			
			CL	371	00ha 04a 84ca			

Handwritten signatures and initials: A T 7 R

			CL 372	00ha 04a 91ca			
			CL 373	00ha 04a 79ca			
			CL 374	00ha 08a 61ca			
			CL 375	00ha 06a 23ca			
			CL 376	00ha 06a 22ca			
			CL 378	00ha 02a 05ca	CL	377	00ha 06a 35ca
			CL 379	00ha 05a 80ca			
			CL 380	00ha 05a 81ca			
			CL 381	00ha 05a 43ca			
			CL 382	00ha 05a 43ca			
			CL 383	00ha 01a 93ca			
			CL 384	00ha 22a 01ca			

Il est ici précisé que :

- Le **BIEN** cadastré section **CL** numéro **338** provient de la division du **BIEN** cadastré section **CL** numéro **332**.
- Le **BIEN** cadastré section **CL** numéro **340** provient de la division du **BIEN** cadastré section **CL** numéro **334**.

Ayant fait l'objet d'un document d'arpentage établi par le Cabinet de Monsieur Claude SARRAT, Géomètre expert à TARBES (65000) 22, Rue des Carmes, sous le numéro 2742N et publié au service de la publicité foncière de TARBES 1, le 28 janvier 2009, volume 2009P, numéro 468.

PLANS CADASTRAUX

Un extrait de plan cadastral du **BIEN** ainsi qu'une copie du plan cadastral émanant du document d'arpentage, sont demeurés joints et annexés aux présentes après visa des parties et mention du notaire.

OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN

En application des dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, l'**ACQUEREUR** ayant l'intention de construire sur le terrain vendu un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, le **VENDEUR** précise qu'aucun bornage n'a été effectué, le terrain n'étant ni un lot de lotissement ni issu d'une division à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée ou issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine.

Le descriptif du terrain ne résulte donc pas d'un bornage.

USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage de terrain à bâtir.

L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage dans le cadre de l'opération ci-après visée.

DISPOSITIONS RELATIVES AU PROJET DE L'ACQUEREUR

L'**ACQUEREUR** a étudié les possibilités d'aménagement et de construction sur le **BIEN** et a mis au point un avant-projet sommaire consistant en la réalisation d'une opération de lotissement de dix-sept (17) lots minimums comme indiqué ci-après sous le paragraphe intitulé : « *Permis d'aménager* ».

Compte tenu de la volonté du **VENDEUR** de vendre son terrain et d'acquérir une partie dudit terrain, d'une part, et du projet susvisé proposé par l'**ACQUEREUR**, d'autre part, les comparants ont considéré qu'il était de leur intérêt commun que le prix de vente du terrain soit converti partiellement en l'obligation pour l'**ACQUEREUR**, de livrer au **VENDEUR** propriétaire du terrain d'assiette du lotissement, un lot de lotissement viabilisé à réaliser par le **ACQUEREUR**, aux frais et risques de ce dernier, et d'une valeur arrêtée d'un commun accord entre eux à la somme de QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (85 000,00 EUR).

4



EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Albert PUJOL-CAPDEVIELLE notaire à TARBES (65000) le 5 février 1990, publié au service de la publicité foncière de TARBES 1 le 21 février 1990, volume 1990P, numéro 895.

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 et encombrements quelconques.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **QUATRE CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (470 000,00 EUR)**.

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé une partie du prix, soit la somme de **TROIS CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (385 000,00 EUR)**, 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 bonne et valable quittance entière, définitive et sans subrogation.

DONT QUITTANCE

- Quant au surplus du prix, soit la somme de **QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (85 000,00 EUR)** il est immédiatement converti d'un commun accord entre les parties en l'obligation pour l'**ACQUEREUR**, de viabiliser pour le compte du **VENDEUR**, qui restera maître de l'ouvrage, le lot numéro 11 du lotissement dénommé « Lotissement des SARRADETS » sis à TARBES (65000) chemin de Lalette, autorisé suivant permis d'aménager n° PA 654402100003 en date du 28 janvier 2022, ci-après visé et tel que figuré sur le projet 1 d'aménagement établie par le cabinet ECTAUR, géomètre-expert à TARBES (65000) rue Jean-Loup Chrétien, à l'échelle de 1/500, le 21 juillet 2021, d'une superficie d'environ 610 m².

Une copie projet d'aménagement n° 1 est demeurée jointe et annexée aux présentes après visa des parties et mention du notaire soussigné.

Lequel lot numéro 11 du lotissement des SARRADETS, resté la propriété du **VENDEUR** est cadastré sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
CL	359	CHE DE LALETTE	00 ha 00 a 46 ca
CL	377	CHE DE LALETTE	00 ha 06 a 35 ca

Total surface : 00 ha 06 a 81 ca

L'**ACQUEREUR** s'oblige à tout mettre en œuvre pour le compte du **VENDEUR** à l'effet de viabiliser en voirie et réseaux divers ledit lot numéro 11, dont ce dernier demeure propriétaire, et de lui livrer après achèvement des travaux de viabilisation, tels que définis au dossier de lotissement devant être déposé au rang des minutes de l'Office notarial dénommé en tête des présentes, en suite des présentes et dont un exemplaire a été remis dès avant ce jour au **VENDEUR** qui le reconnaît.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à réaliser lesdits travaux de viabilisation au plus tard le **31 mai 2023**.

Handwritten signatures and initials:
 A large signature on the left, followed by the Greek letter π (pi), and two other initials on the right.

Il est expressément convenu entre les parties que le **VENDEUR** n'aura à participer à aucun frais de viabilisation quelle qu'en soit la nature.

Il est en outre expressément convenu que l'**ACQUEREUR** supportera exclusivement la charge de l'augmentation éventuelle du coût de viabilisation du lot numéro 11 susdésigné, dont le **VENDEUR** demeure propriétaire, quelles que soient les raisons de cette augmentation et quel qu'en soit le montant. Il en sera de même de toute imposition fiscale ou autre mise à la charge de l'**ACQUEREUR** lotisseur à raison des travaux de la même nature que ceux faisant l'objet des présentes, à l'exception toutefois des taxes foncières et d'habitation, le cas échéant, qui ne seront pas à la charge de l'**ACQUEREUR**.

L'**ACQUEREUR** déclare qu'il financera lesdits travaux de viabilisation au moyen du prêt ci-après visé qui lui a été consenti par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PYRENEES GASCOGNE.

HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE DU VENDEUR ET ACTION RESOLUTOIRE

A la sûreté et garantie du paiement du solde du prix de la présente vente converti en l'obligation de faire susvisée, en principal, intérêts et accessoires, ainsi que de l'exécution des conditions de la vente, le **BIEN** vendu demeurera affecté par hypothèque légale spéciale expressément réservée par le **VENDEUR**, indépendamment de l'action résolutoire dont dispose l'article de l'article 1654 du Code civil.

En conséquence, inscription de cette hypothèque avec réserve de l'action résolutoire sera requise lors de la publication des présentes au profit du **VENDEUR** aux frais de l'**ACQUEREUR** qui consent à ce qu'il soit pris et renouvelé également à ses frais, toute inscription sur le **BIEN**.

Inscription

Pour assurer le rang de cette hypothèque légale spéciale et le droit à l'action résolutoire, inscription sera prise au service chargé de la publicité foncière compétent dans les deux mois de ce jour pour une durée expirant le **31 mai 2024**.

CESSION D'ANTERIORITE

Afin de permettre à l'**ACQUEREUR** la mise en place du prêt hypothécaire ci-après visé, qui lui est nécessaire pour la réalisation de l'opération de lotissement susvisée, le **VENDEUR** s'oblige à céder l'antériorité du rang de son hypothèque légale spéciale, à savoir le premier rang hypothécaire dont il bénéficie au profit de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PYRENEES GASCOGNE, ci-après désignée, prêteur de l'**ACQUEREUR** ainsi qu'il est dit ci-après, à concurrence de la somme prêtée par ce dernier au titre pour partie du paiement comptant du prix de la présente vente et des travaux de viabilisation du lotissement, en principal, intérêts, frais et accessoires et en outre sur toute indemnité d'assurance sur laquelle le Code des assurances reconnaît des droits au créancier inscrit.

En conséquence, le **VENDEUR** donne d'ores et déjà tous pouvoirs à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet :

- de consentir que dans tous ordres et distributions ayant pour objet le prix de vente du gage, la banque ou l'établissement financier soit colloqué par préférence au **VENDEUR** pour le montant total de sa créance en principal, intérêts et accessoires ;
- de consentir à ce que l'indemnité à payer en cas d'incendie ou de désordre causé par une catastrophe naturelle par les compagnies assurant le **BIEN** soit versée dans les caisses de la banque ou de l'établissement financier ayant consenti le ou les prêts à l'**ACQUEREUR**, et ce par préférence au **VENDEUR** ;
- de s'engager à ne pas user de l'action résolutoire sans l'accord formel de la banque ou de l'établissement financier ayant accordé le ou les prêts à l'**ACQUEREUR** ;
- et généralement faire le nécessaire et signer tous actes.

Handwritten signatures: A and T

Handwritten signature: F

Handwritten signature: R

Cette cession d'antériorité ne sera valable que pour autant que l'apport personnel de l'**ACQUÉREUR** soit débloqué lors des premiers appels de fonds.

Tous les frais, droits et émoluments de la cession d'antériorité et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront à la charge de ce dernier.

Le **VENDEUR** renonce en outre, tant que ledit prêteur n'aura pas été désintéressé, à exercer l'action résolutoire lui profitant en vertu de l'article 1654 du Code civil.

PROMESSE DE MAINLEVÉE

Le **VENDEUR** du tènement foncier objet des présentes s'oblige à donner mainlevée réduisant le gage sur les lots de terrain à bâtir que l'**ACQUÉREUR** vendra à des tiers, de sorte que ceux-ci acquièrent des lots libres de toute charge de son chef. Cet engagement de donner mainlevée est pris par le **VENDEUR** dudit **BIEN** à l'égard des acquéreurs qui auront payé leur prix et l'acte de mainlevée sera établi aux frais de l'**ACQUÉREUR** aux présentes, qui s'y oblige expressément.

DECLARATION D'ORIGINE DES FONDS

L'**ACQUÉREUR** déclare que sur la somme ci-dessus payée, celle de **DEUX CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (275 000,00 EUR)** provient de fonds empruntés à cet effet, suivant acte reçu par le notaire soussigné le 26 octobre 2022, auprès de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PYRENEES GASCOGNE, sus identifiée, savoir :

Contrat d'ouverture de crédit promotion immobilière d'un montant total de **NEUF CENT QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (945 000,00 EUR)**, remboursable en 24 mois, au taux d'intérêt annuel de 3,0020%.

Le paiement de la première échéance aura lieu le 24 octobre 2022 et celui de la dernière échéance le 24 octobre 2024.

Date de péremption de l'inscription : **VINGT QUATRE OCTOBRE DEUX MIL VINGT-CINQ.**

PROMESSE D'AFFECTATION HYPOTHECAIRE

A la sûreté et garantie de toutes les sommes qui pourront être dues au **PRETEUR** à raison du prêt dont il s'agit, ainsi que de l'exécution de toutes les obligations résultant dudit acte, l'**EMPRUNTEUR** promet d'affecter et d'hypothéquer spécialement au profit du **PRETEUR**, ce qui est accepté par son représentant es-qualité, l'ensemble, sans aucune exception ni réserve, du **BIEN** objet de la présente acquisition.

L'inscription sera requise pour une durée qui cessera d'avoir effet faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'une année à partir de la date de la dernière échéance de l'obligation garantie.

DUREE DE L'INSCRIPTION

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance, soit pour la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PYRENEES GASCOGNE, jusqu'au 24 octobre 2025, pour le prêt d'un montant de **NEUF CENT QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (945 000,00 EUR)**.

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.

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de **TARBES 1.**

Handwritten signature TT

Handwritten signature R

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** en vertu de l'acte ci-après énoncé :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Albert PUJOL-CAPDEVIELLE, notaire à TARBES (65000) le 5 février 1990 pour une valeur, d'une plus grande contenance de deux millions cinq cent quatre-vingt-huit mille quatre cents francs (2 588 400,00 frs) soit une contre-valeur de trois cent quatre-vingt-quatorze mille cinq cent quatre-vingt-dix-neuf euros et quatre centimes (394.599,04 €).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de TARBES 1, le 21 février 1990 volume 1990P, numéro 895.

Le représentant de la société venderesse déclare sous sa responsabilité :

- qu'elle est fiscalement transparente,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultats du centre des finances publiques de : TARBES (65000) 1 Boulevard du Maréchal Juin.
- qu'il a connaissance que s'il y a impôt sur la plus-value, la déclaration doit être déposée lors de la publication de la vente au fichier immobilier accompagnée du montant de l'impôt exigible.

L'impôt sur la plus-value, s'il existe, sera payé par la société venderesse et non par les associés qui resteront toutefois les redevables réels de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value.

Les associés, avec pour chacun d'eux, les droits sociaux suivants :

- Madame Michèle TOLSAN, titulaire en pleine propriété de 85 parts sociales numérotées de 25 à 109 inclus.
Et de l'usufruit de 114 parts sociales numérotées de 1 à 24 inclus et de 110 à 199.
- Madame Corinne PEREZ, titulaire en pleine propriété de 1 part sociale numérotée 200.
Et de la nue-propriété sous l'usufruit de Madame TOLSAN, des 90 parts sociales numérotées de 110 à 199 inclus.
- Mademoiselle Chloé PEREZ, titulaire de la nue-propriété sous l'usufruit de Madame TOLSAN, des 24 parts sociales numérotées de 1 à 24 inclus.

Tous les associés sont soumis au régime des plus-values immobilières des particuliers.

Les parts représentatives du **BIEN** cédé sont détenues en pleine propriété par le **VENDEUR**.

Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 VC I du Code général des impôts.

Ils bénéficient de l'exonération de plus-values compte tenu de la durée de détention de l'immeuble dans leur patrimoine et du mode de calcul fixé par l'article 150 VC I du Code général des impôts.

Par suite, le notaire soussigné est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD, le bien étant détenu depuis plus de trente ans.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare que la société a effectivement son siège à l'adresse susvisée, qu'il s'engage à signaler tout changement d'adresse, et que :

- Madame Michèle TOLSAN, demeure à GARDERES (65320) 3 route de Tarbes et dépend du centre des finances publiques de TARBES (65000) 1 Boulevard du Maréchal Juin.

 

 

- Madame Corinne PEREZ, demeure à GER (64530) 225, chemin Marque Dessus et dépend du centre des finances publiques de PAU (64000) 6 rue d'Orléans.

- Mademoiselle Chloé PEREZ, demeure à GER (64530) 225, chemin Marque Dessus et dépend du centre des finances publiques de PAU (64000) 6 rue d'Orléans.

TAXES SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts

Conformément aux dispositions de l'article 1529 du Code général des impôts, une délibération du conseil municipal de la commune de plus de trois mois, notifiée aux services fiscaux, peut instaurer une taxe due par le vendeur comme s'agissant de la première cession d'un terrain après son classement, intervenu il y a moins de dix-huit ans, en terrain constructible.

Cette taxe n'est pas due aux présentes, le prix de cession d'un montant de **QUATRE CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (470 000,00 EUR)** étant inférieur à 200% du montant du prix d'acquisition qui s'élevait à la somme de deux cent trois mille quatre cent seize euros et vingt-huit centimes (203 416,28 eur).

Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts

Article 1605 nonies III du Code général des impôts

La taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts, à la charge du vendeur comme s'agissant en l'espèce de la première cession d'un terrain nu rendu constructible du fait de son classement postérieur au 13 janvier 2010, n'est pas due, le rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition n'étant pas supérieur à 10.

IMPOT SUR LA MUTATION

Pour la perception des droits, les parties font les déclarations suivantes :

D'une part, le **VENDEUR** déclare :

- Qu'il n'est pas une personne assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.
- Que l'immeuble vendu est un terrain à bâtir au sens de l'article 257-I-2 1° du Code général des impôts.

D'autre part, l'**ACQUEREUR** demande à bénéficier du régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts.

Il déclare à cet effet :

- Être une personne assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée dans le cadre de son activité économique, au sens de l'article 256-A du Code général des impôts.
- Que l'immeuble acquis est destiné par lui à être revendu dans le délai de 5 ans à compter de ce jour aux conditions prévues par l'article 1115 du Code général des impôts.

- Qu'en sa qualité d'assujetti habituel, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès du service des impôts des entreprises de TARBES (65000) 1 Boulevard du Maréchal Juin, où le redevable est identifié sous le numéro de TVA Intracommunautaire : FR26492087051.

- Que son numéro SIREN est le 492087051.

En conséquence, la présente vente n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée. Elle donne lieu à la perception de la taxe de publicité foncière prévue à l'article 1020 du Code général des impôts.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné, des conséquences financières pouvant résulter du défaut de revente dans le délai imparti des biens immobiliers faisant l'objet des présentes.

Etant précisé que l'**ACQUEREUR** d'un bien qui a pris l'engagement de revendre peut y substituer, avant son échéance, un engagement de construire tel que prévu au II du A de l'article 1594-0 G du Code général des impôts. Cet engagement prend effet à compter de la date à laquelle il est souscrit auprès de l'administration et vaut accomplissement de l'engagement de revendre. La substitution doit faire l'objet d'une demande auprès du service des impôts effectuée par lettre recommandée avec

demande d'avis de réception d'une déclaration faisant référence à la date de l'engagement de revendre auquel se substitue le nouvel engagement. La déclaration précise l'objet et la consistance des travaux prévus par cet engagement ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

L'assiette des droits est de QUATRE CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (470 000,00 EUR).

DETERMINATION DES DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 470 000,00	x 0,70 %	=	3 290,00
<i>Frais d'assiette</i> 3 290,00	x 2,14 %	=	70,00
TOTAL			3 360,00

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'État 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 taux plein	470 000,00	0,10%	470,00

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation instituant une faculté de rétractation au profit de l'**ACQUEREUR** sont inapplicables aux présentes, celui-ci étant en l'espèce une personne morale agissant dans le cadre de son objet social.

FINANCEMENT

CONDITIONS DE L'EMPRUNT

Le financement des présentes a été effectué avec le concours de fonds empruntés ainsi qu'il est indiqué en partie normalisée de l'acte.

Les caractéristiques ainsi que les conditions de ce financement sont rapportées tant dans l'acte lui-même que dans ses annexes.

Ces caractéristiques et conditions ont été définies directement entre l'**ACQUEREUR** et le **PRETEUR**, sans le concours du notaire.

TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCES

L'**ACQUEREUR** s'oblige à assurer contre l'incendie pour leur valeur de reconstruction à neuf les constructions à édifier et ce dès leur mise hors d'eau.

En cas d'incendie total ou partiel des constructions à édifier sur le **BIEN** compris dans la présente vente, avant la complète libération de l'**ACQUEREUR**, le **PRETEUR** exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurance les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de la Loi du 13 juillet 1930. A cet effet, l'**ACQUEREUR** cède et transporte au profit du **PRETEUR**, qui accepte, somme égale à la partie du prix payée au moyen de deniers prêtés par lui en principal, et accessoires à prendre par préférence et antériorité à lui-même dans le montant de l'indemnité dont il s'agit.

Le **PRETEUR** pourra recevoir cette indemnité directement sur sa simple quittance, hors la présence et le concours de l'**ACQUEREUR**.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurances intéressée dès la souscription de la police à la diligence du notaire et aux frais de l'**ACQUEREUR**.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

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,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- 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 relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer 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 19 octobre 2022 et certifié à la date du 13 octobre 2022 ne révèle aucune inscription ni prénotation sur le **BIEN** objet des présentes.

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 ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

ETAT 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 le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

Toutefois, le **VENDEUR** est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

En cas de présence de déchets, le propriétaire du **BIEN** devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon.

CONTENANCE DU TERRAIN

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

IMPOTS ET TAXES**Impôts locaux**

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.



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

La taxe foncière est répartie entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

Compte tenu du faible montant à répartir, les parties entendent dès à présent se dispenser de cette répartition, le **VENDEUR** conservant la charge de ces taxes pour l'année entière.

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

1ent - Certificat d'urbanisme d'information :

Est demeuré joint et annexé aux présentes après visa des parties et mention du notaire, un certificat d'urbanisme délivré par la mairie de TARBES (65000) le 2 septembre 2021 sous le numéro CU654402101001, duquel il résulte ce qui suit littéralement rapporté :

« CADRE 1 : Identification

*Localisation du terrain :
Adresse : Chemin de Lalette
Cadastre : Section CL numéros 338 et 340
Superficie : 13434 m²*

**CADRE 2 : Objet de la demande de certificat d'urbanisme en date du :
02/09/2021**

(A) Certificat d'urbanisme d'information générale (article L.410-1.1^{er} alinéa du code de l'urbanisme).

**CADRE 3 : Nature et contenu des dispositions d'urbanisme applicables
au terrain**

*Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17/02/2014 et modifié le 20/09/2019 (modification simplifiée).
Situation / Zone : UB (13434 m²)*

CADRE 4 : Dispositions relatives à la densité

<i>Superficie des terrains concernés</i>	<i>S.H.O.N. susceptible d'être édifiée</i>	<i>S.H.O.N. des bâtiments existants</i>	<i>S.H.O.N. maximale reconstructible si les bâtiments existants sont démolis</i>	<i>S.H.O.N. résiduelle disponible</i>
<i>Terrain de la demande 13434 m²</i>				

CADRE 5 : Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain

Le terrain est situé dans une zone de protection du biotope.

CADRE 6 : Droit de préemption - bénéficiaire du droit

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain simple dont le bénéficiaire est la Communauté d'Agglomération Tarbes – Lourdes – Pyrénées.



Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

CADRE 7 : Observations et prescriptions particulières

Le terrain est situé en zone sismique 4 en application du décret n° 91-461 en date du 14 Mai 1991.

CADRE 8 : Formalités administratives préalables à l'opération

Toute opération de construction devra faire l'objet d'un dépôt de demande d'autorisation en Mairie.

ATTENTION :

Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le respect d'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 304,90 €, en application de l'article L.480-4 du Code de l'urbanisme.

La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

CADRE 9 : Taxes et participations

Les taxes et contributions ne peuvent être examinées qu'à l'examen de l'instruction de demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif, valable à la date de délivrance du présent certificat.

Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :

- Taxe d'aménagement : 3%.
- Redevance d'archéologie préventive (L.2001-44).

Participations exigibles :

- Participation pour équipements publics exceptionnels. (L.332-8).»

L'ACQUEREUR :

- s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées dans ce document au caractère purement informatif ;

- reconnaît que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;

- déclare qu'il n'a 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.

2ent – Certificat de numérotage :

Est demeurée jointe et annexée aux présentes après visa des parties et mention du notaire, une attestation de numérotage délivrée par la Mairie de TARBES (65000) en date du 9 septembre 2021, de laquelle il résulte que le **BIEN** présentement vendu porte le numéro **12 du Chemin de Lalette à TARBES (65000)**, conformément au plan de numérotage établi par les services municipaux.

3ent – Certificat de non-alignement :

Est demeuré joint et annexé aux présentes après visa des parties et mention du notaire, un courrier délivré par la Mairie de TARBES (65000) en date du 6 septembre 2021, duquel il résulte :

- que le **BIEN** présentement vendu ne subit pas d'emplacement réservé inscrit au PLU de la commune qui a été approuvé le 17 février 2014 et opposable le 20 mai 2014,

- que tous les plans d'alignement qui étaient inscrits précédemment au POS ont été supprimés. Seuls figurent sur le plan de zonage les emplacements réservés maintenus.

Handwritten signature

Handwritten mark

Handwritten mark

4ent – Lotissement :

Est demeuré joint et annexé aux présentes après visa des parties et mention du notaire, un courrier délivré par la Mairie de TARBES (65000) en date du 6 septembre 2021, duquel il résulte que le **BIEN** présentement vendu ne fait pas partie d'un lotissement.

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

L'**ACQUEREUR** est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES

L'article 552 du Code civil dispose que :

"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite.

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.
- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les

JA TT

F IR

actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception, à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 31 août 2021.

Par mention en date du 13 septembre 2021 portée en marge d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner souscrite, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

L'exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner et l'accusé de réception sont demeurés joints et annexé aux présentes après mention.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

PERMIS D'AMENAGER

L'**ACQUEREUR** est titulaire d'un permis d'aménager n° PA 654402100003 en date du 28 janvier 2022.

Ce permis autorise la création de 17 lots privatifs de terrains destinés à la construction d'immeubles individuels à usage d'habitation.

Le délai de recours contentieux du permis d'aménager court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage de la décision d'autorisation de lotir sur le terrain.

Le constat de l'affichage sur le terrain a été fait par Maître Cyrielle LAMOLLE, huissier de justice à TARBES (65000) 26 Cours Gambetta, aux termes d'un procès-verbal en date du 6 avril 2022.

Les copies du permis et du procès-verbal sont demeurées jointes et annexées aux présentes après visa des parties et mention du notaire.

Il est précisé que ce permis confère le droit de procéder aux travaux de viabilisation et de diviser le terrain en le vendant par lots en vue de la construction. Il ne confère aucun droit de construire, l'obtention d'un permis de construire étant nécessaire pour cela.

Les travaux autorisés par le permis d'aménager doivent être débutés dans les deux ans à compter de la notification de la décision ou ne doivent pas être interrompus pendant un délai supérieur à une année, sinon le permis deviendra caduc.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré par le Cabinet MAISON DU DIAG BIGORRE, le 20 juillet 2022, fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral, est demeuré joint et annexé aux présentes après visa des parties et mention du notaire.

A cet état sont annexés :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble 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 4 (moyenne).

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble 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.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols délivré par le Cabinet MAISON DU DIAG BIGORRE, le 20 juillet 2022, est demeuré joint et annexé aux présentes après visa des parties et mention du notaire.

Etat des nuisances sonores

Il résulte notamment d'un état des nuisances sonores délivré par le Cabinet MAISON DU DIAG BIGORRE, le 20 juillet 2022, demeuré joint et annexé aux présentes après visa des parties et mention du notaire, que le **BIEN** objet des présentes n'est pas situé dans le périmètre d'un Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone aléa moyen.

Etude géotechnique

Le terrain se trouvant dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, et dans un secteur où les règles d'urbanisme applicables permettent la réalisation de maisons individuelles, une étude géotechnique est prescrite par les dispositions de l'article L 132-5 du Code de la construction et de l'habitation.

En l'espèce, l'étude géotechnique a été effectuée par le Cabinet B.E.I.G. sis à ANGAIS (64510) 4 place du Prat, le 29 octobre 2021 (date de l'étude le 1^{er} juin 2021) et est jointe et annexée aux présentes après visa des parties et mention du notaire soussigné.

La durée de validité de l'étude géotechnique préalable est de trente ans si aucun remaniement du sol n'a été effectué.

Cette étude devra être annexée aux mutations successives du terrain.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

ACTIVITES DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE DE L'IMMEUBLE

Préalablement à la signature des présentes, l'**ACQUEREUR** déclare s'être assuré par lui-même, des activités, professionnelles ou non, de toute nature, exercées dans l'environnement proche de l'immeuble, susceptibles d'occasionner des nuisances, sonores, olfactives, visuelles ou autres.

Le notaire soussigné a spécialement informé l'**ACQUEREUR** savoir :

- Des dispositions de l'article L 113-8 du Code de la construction et de l'habitation :

"Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales, touristiques, culturelles ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions."

- Qu'outre les dispositions législatives ou réglementaires spéciales dont relèvent certaines activités, la législation, relative aux troubles anormaux du voisinage, se fonde sur les articles 1240 et 1241 du Code civil selon lesquels :

"Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer" et "Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence."

- L'article 544 du Code Civil ajoute que :

"La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements."

- De plus, l'article R 1334-31 du Code de la santé publique dispose que :

"Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité."

Chaque rapport de voisinage peut susciter des désagréments, il n'en reste pas moins qu'il ne caractérise pas nécessairement un trouble "anormal". Serait considéré, par le Tribunal Judiciaire, comme anormal, **un trouble répétitif, intensif, ou un trouble qui outrepassé les activités normales attendues de la part du voisinage.**

L'ACQUEREUR déclare avoir accompli toutes diligences et s'être entouré de toutes les informations nécessaires relatives à la situation de l'immeuble et aux activités professionnelles, ou non, exercées dans le proche environnement de ce dernier, et renonce à exercer tout recours contre le **VENDEUR** à quelque titre que ce soit.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

"Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation."



Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
 - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de "détenteur", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;



- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est demeurée jointe et annexée aux présentes après visa des parties et mention du notaire.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **BIEN** objet des présentes appartient en pleine propriété à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU MONGE I, venderesse aux présentes, par suite de l'acquisition qu'elle en a fait de Monsieur Noël Jacques AGUILLON, propriétaire cultivateur, et de Madame Jeanne Gabrielle TAPIE, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à TARBES (65000), Chemin de Cognac, suivant acte reçu par Maître Albert PUJOL CAPDEVIELLE, notaire associé soussigné, le 5 février 1990.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix, avec d'autres immeubles, de DEUX MILLIONS CINQ CENT QUATRE VINGT HUIT MILLE QUATRE CENTS FRANCS (2.588.400,00 FRS), payé comptant et quittancé dans l'acte sans deniers d'emprunt.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de TARBES 1 le 21 février 1990, volume 1990P, numéro 895.

NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

Les parties déclarent que les conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les parties.



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 indiquée en tête des présentes.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'adresse indiquée en tête des présentes.

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 - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur 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 sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

Les originaux des documents et pièces remis par les parties au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des présentes.

A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les

instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contactées l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination 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 sur vingt-quatre pages

Paraphes

Comprenant

- renvoi approuvé : néant
- blanc barré : néant
- ligne entière rayée : néant



24 11 2

- nombre rayé : néant
- mot rayé : néant

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.
Fait et passé aux lieu(x), jour(s), mois et an ci-dessus indiqués.

Abbaye

A large, stylized handwritten signature or scribble consisting of several overlapping loops and lines, extending across the middle of the page.