

2006 D N° 2097

Volume : 2006 P N° 1348

Publié et enregistré le 10/03/2006 à la conservation des hypothèques de

TARBES 1ER BUREAU

Droits : 5.090,00 EUR

Salaires : 100,00 EUR

TOTAL : 5.190,00 EUR

Le Conservateur des Hypothèques,

Jean Robert HERAN

Reçu : Cinq mille cent quatre-vingt-dix Euros

L'AN DEUX MILLE SIX

Le vingt sept janvier,

Maître Alain CABAL, notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle "Marc DARRICARRÈRE et Alain CABAL, notaires associés" titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est à NAVAILLES-ANGOS (Pyrénées-Atlantiques), soussigné,

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

A° Monsieur Roger Robert **KOHLER**, retraité, demeurant à ARMENTIeUX (32230)

Né à PARIS (12^{ème}) le 5 Novembre 1935,

Divorcé non remarié de Madame Gislaine FILIOT,

Non soumis à un pacte civil de solidarité,

b) et Mademoiselle Anne Marie Viviane **KOHLER**, demeurant à MAUBOURGUET (65700) 234 rue Georges Clémenceau,

Née à PARIS (16^{ème}) le 12 mars 1985,

Célibataire,

Non soumise à un pacte civil de solidarité.

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

4

ACQUEREUR

La société dénommée **S.C.I. BCCAF**, société civile immobilière au capital de 1000 Euros, dont le siège social est à MAUBOURGUET (65700) 105 Route e Pau, régulièrement immatriculée au RCS de TARBES et identifiée au SIREN sous le N° 453 078 321.

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 et siège respectifs..

PRESENCE ou REPRESENTATION

Toutes les personnes identifiées ci-dessus sous le vocable "VENDEUR" sont présentes.

La Société acquéreur est représentée par :

Monsieur Bruno Noël Michel DUVIN, pharmacien et Madame Christine Marie Pascale DARTIGUES, pharmacienne, son épouse, demeurant ensemble à MAUBOURGUET (65700) 105 Route de Pau, agissant tant leur qualité de seuls associés majeurs de ladite société que de celle de seul co-gérants.

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

Un immeuble à usage d'habitation et de commerce sis à MAUBOURGUET (Hautes Pyrénées) 234 rue Georges Clémenceau, comprenant :

- Un bâtiment à usage de commerce au rez-de-chaussée, et d'habitation à l'étage,
- grenier au dessus,
- sol, cour intérieure avec hangar et WC,

Le tout figurant au plan cadastral rénové de ladite commune sous les relations suivantes :

ly

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
AM	84	RUE GEORGES CLEMENCEAU	SOL		01	67
TOTAL					01	67

DELAI DE RETRACTATION

Le présent acte authentique ayant pour objet l'acquisition par un non professionnel de l'immobilier, d'un immeuble à usage d'habitation, entre dans le champ d'application de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Il est ici précisé qu'un avant-contrat sous seing privé en date du 24 août 2005 a précédé les présentes, et que conformément aux dispositions de l'article L. 271-1 du Code susvisé, cet acte a été notifié à l'ACQUEREUR par la remise qui lui en a été faite contre récépissé, le 24 août 2005, annexé aux présentes après mention.

L'ACQUEREUR reconnaît :

- avoir pris connaissance de l'acte qui lui a été notifié.
- avoir bénéficié du délai de rétractation de sept jours prévu à l'article L. 271-1 du Code susvisé.

En conséquence, il requiert expressément le notaire soussigné de régulariser la présente vente.

EFFET RELATIF

Appartient pour moitié à chacun des vendeurs : acquisition aux termes d'un acte reçu par Me Claude MARTIN, notaire à MAUBOURGUET le 30 Décembre 1994, dont une expédition a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de TARBES le 23 Janvier 1995, volume 1995P N° 351.

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-JOISSANCE

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 à compter du 1^{er} mars comme convenu entre les parties. Cette réserve de jouissance étant évaluée à la somme de trois cents euros (300€).

PRIX

Cette vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de : **CENT MILLE EUROS (100.000 euros)**

4

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

DECLARATIONS POUR L'ADMINISTRATION

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

En conséquence, la présente mutation se trouve soumise à la taxe de publicité foncière au taux prévu par l'article 1594 D du C.G.I.

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 centre des impôts dont il dépend est :

- pour Monsieur KOHLER : de AUCH

- pour Melle KOHLER : de TARBES

2) Que L'IMMEUBLE vendu lui appartient ainsi qu'il est indiqué au paragraphe "EFFET RELATIF" et qu'il avait alors une valeur de : 100.000 Francs.

3)

- en ce qui concerne Melle KOHLER Anne Marie que ledit IMMEUBLE constitue au jour de la présente vente sa résidence principale.

En conséquence, la plus-value pouvant résulter de la présente vente en ce qui la concerne est exonérée de toute imposition en vertu de l'article 150 U, II-1° 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.

- en ce qui concerne Monsieur Roger KOHLER :

Il reconnaît être informé :

- Que le montant de l'impôt dû au titre de la plus-value immobilière des particuliers sera prélevé par le notaire soussigné sur le prix lui revenant de la présente vente et versé à la conservation des hypothèques avant l'exécution de la formalité fusionnée.

- Que la plus-value résultant de la présente vente sera taxée au taux forfaitaire prévu par les dispositions de l'article 200 B du Code général des impôts auquel viennent s'ajouter la CSG et autres prélèvements sociaux.

La déclaration de plus-value sera déposée à l'appui de la réquisition de publier le présent acte à la conservation des hypothèques dont dépend l'IMMEUBLE vendu.

A cette déclaration sera jointe la somme représentant le montant de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value.

4

CALCUL DES DROITS DE MUTATION

Sur la somme de :.....	100000,00	Eur
Abattement sur la taxe départementale :.....	0	Eur
Taxe départementale 3,60% =	3600,00	Eur
Taxe d'Etat 0,20% =	200,00	Eur
Taxe communale 1,20% =	1200,00	Eur
Frais de recouvrement (Etat) 2,50% =	90,00	Eur
TOTAL... =	5090,00	Eur

FIN DE PARTIE NORMALISEE

NOTE DE RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Il a été obtenu en vue de la présente vente une note de renseignement d'urbanisme. Aucun certificat d'urbanisme n'a été demandé, en effet l'acquéreur a déclaré ne pas avoir l'intention dans un avenir prévisible d'effectuer dans l'immeuble vendu des travaux nécessitant la délivrance d'un permis de construire.

Il résulte de ladite note en date du 24 octobre 2005, demeurée annexée aux présentes après mention :

- que l'immeuble est soumis au droit de préemption urbain,
- qu'il est situé en zone U1 du PLU révisé le 6 Mai 2004,
- qu'il est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique :
Eglise,
- qu'il est desservi en eau, électricité, téléphone, assainissement,assage ordures ménagères.

RENONCIATION EXPRESSE AU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'IMMEUBLE étant situé sur une portion de territoire soumise au droit de préemption en application de l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme, son aliénation donnait ouverture à ce droit de préemption en vertu de l'article L.213-1 dudit code, car elle n'entraîne pas dans les prévisions d'exemption figurant aux articles L.211-4 et L.213-1 du même code.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R.213-5 du même code a été régulièrement notifiée au maire de la commune de situation de l'immeuble, en quatre exemplaires.

Un exemplaire de la renonciation au droit de préemption, en date du 24 Octobre 2005., est ci-annexé.

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

u

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble présentement vendu appartient pour moitié à chacun des vendeurs par suite de l'acquisition qu'ils en ont fait ensemble dans cette proportion de :

- Monsieur Marcel Jean ROMEU, retraité, demeurant à LARREULE,
- Et Madame Edmée Camille REME, retraitée, divorcée non remariée de Monsieur Marcel Jean ROMEU, demeurant à CINTEGABELLE (31)

Aux termes d'un acte reçu par Me Claude MARTIN, notaire à MAUBOURGUET le 30 Décembre 1994, moyennant un prix de 100.000 francs payé comptant et quittancé à l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de TARBES le 23 Janvier 1995, volume 1995P N° 351.

Etant ici précisé qu'aux termes de cet acte Monsieur Roger KOHLER a déclaré être marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Me ROUSSEY, notaire à CRECY LA CHAPELLE le 2 Juillet 1984 préalable à son union célébrée à la Mairie du 20^{ème} arrondissement de PARIS le 5 Juillet 1984.

ORIGINE ANTERIEURE

Les parties dispensent le notaire soussigné d'établir plus longuement ici l'origine de propriété de L'IMMEUBLE..

CHARGES ET CONDITIONS

La vente est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment, sous celles suivantes que l'ACQUEREUR 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, le sous-sol ou les bâtiments.

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, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit

plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

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 de l'urbanisme.

3-) ASSURANCES

Le VENDEUR s'oblige à communiquer à l'ACQUEREUR tous renseignements concernant les assurances s'appliquant à l'IMMEUBLE vendu et à informer l'assureur de l'aliénation, par lettre recommandée.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle, de manière à ce que le VENDEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la continuation ou de la résiliation des assurances contre l'incendie et autres risques contractées par le VENDEUR ou les précédents propriétaires.

L'article L. 121-10 du Code des assurances dispose :

"En cas ... d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de ... l'acquéreur ...

Il est loisible, toutefois, ... à l'acquéreur de résilier le contrat".

- En cas de continuation de toutes assurances, l'ACQUEREUR en paiera les primes à leurs échéances à compter du jour du transfert de propriété.

- En cas de résiliation de toutes assurances, l'ACQUEREUR s'engage à en informer l'assureur du VENDEUR, par lettre recommandée.

4-) QUOTE-PART IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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 assujetti, étant précisé à ce sujet :

a) que la taxe d'habitation de l'année en cours incombe en totalité à l'occupant au 1er Janvier.

b) que dès à présent l'ACQUEREUR s'engage à rembourser, prorata temporis, la fraction lui incombant de la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, à la première réquisition du VENDEUR, tant que l'avertissement correspondant ne lui sera pas adressé à son nom propre.

5-) ABONNEMENTS DIVERS

Il fera son affaire personnelle à compter du même jour de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité, le tout s'il en existe.

Il devra donc souscrire tous abonnements ou avenants à son nom avec les organismes ou compagnies fournisseurs, et il devra justifier du tout au VENDEUR, afin de permettre à ce dernier d'obtenir la résiliation des contrats, de dégager sa responsabilité et d'obtenir la restitution de dépôts de garantie versés à titre d'avance sur consommation.

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.

DECLARATIONS

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

A - Concernant LE VENDEUR

Le vendeur déclare confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à son état civil, son statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité et sa résidence.

Il ajoute ce qui suit :

- Il est de nationalité française ;
- Il se considère comme résident au sens de la réglementation française des changes actuellement en vigueur ;
- Il n'est pas placé sous l'un des régimes de protection des incapables majeurs ;
- Il n'est pas et n'a jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.
- il n'est pas en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptibles 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.

B - Concernant L'ACQUEREUR

Le représentant de la société acquéreur déclare :

- que la société est une société française et a son siège social en France ;
- que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée ;
- que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions ;
- que la société n'est pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

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.
- qu'il n'a réalisé depuis son acquisition ou au cours des dix années qui précédent, aucun travaux entrant dans le champ d'application des dispositions de la loi numéro 78-12 du 4 janvier 1978, relative à la responsabilité et aux dommages dans le domaine de la construction.

4

TERMITES

L'IMMEUBLE objet des présentes n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999.

Il a cependant été inclus un certificat parasitaire dressé par le Cabinet ASOC à ANGLET le 22 avril 2005, ne faisant apparaître aucune trace de termite ou d'insectes xylophages.

Ledit état a une durée de validité de 3mois, cependant l'ACQUEREUR dispense expressément le VENDEUR de fournir un autre état parasitaire.

DECLARATIONS SUR L'AMIANTE

Le VENDEUR déclare :

- Que l'IMMEUBLE vendu est à usage d'habitation et ne comporte qu'un seul logement.

- Que cet immeuble ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er Juillet 1997, il entre dans le champ d'application des dispositions des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

En conséquence et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-7 et R. 1334-24 du Code de la santé publique, un constat précisant la présence, ou le cas échéant, l'absence de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante ainsi que la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits, est ci-annexé.

- Que le constat susvisé consiste en un rapport technique établi par la société ASOC à ANGLET , le 25 avril 2005, dont il résulte : la présence de matériaux contenant de l'amiante : couverture en EVERITE de la véranda..

L'ACQUEREUR déclare connaître cette situation et en faire son affaire personnelle de manière que le VENDEUR le soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes n'est pas situé dans une zone à risque d'exposition au plomb, ou bien que situé dans une telle zone, il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 1334-5 du Code de la santé publique comme ayant été construit après le 31 décembre 1947.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, aucun occupant de l'immeuble objet des présentes n'a été atteint de saturnisme. Il déclare en outre n'avoir reçu aucune notification de la part du préfet du département tendant à l'établissement d'un diagnostic de l'immeuble objet des présentes en vue de déterminer s'il présente un risque d'accessibilité au plomb pour ses occupants.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné de la teneur des dispositions des articles L. 1334-1 et suivants du Code de la santé publique.

ly

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.

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.

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 onze pages.

Fait et passé à MAUBOURGUET,

A la date sus indiquée.

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

Les parties approuvent :

- Renvois : néant
- Mots rayés nuls : néant
- Chiffres rayés nuls : néant
- Lignes entières rayées nulles : néant

Suivent les signatures.

POUR COPIE AUTHENTIQUE rédigée sur onze pages, délivrée et certifiée comme étant la reproduction exacte de l'original par le notaire soussigné,

et ne comportant ni autre renvoi approuvé, ni autre blanc, ligne, mot ou chiffre rayé, et le notaire soussigné approuve la mention sus énoncée.

