

**PROPRIETE-JOISSANCE**

L'ACQUEREUR sera propriétaire de l'immeuble au moyen et par le seul fait du présent acte 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-VINGTS MILLE EUROS (80000,00 EUR.)

Ce prix est 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 DE DENIERS - PRIVILEGE**

L'ACQUEREUR déclare avoir effectué ce paiement, soit la somme de QUATRE VINGT MILLE EUROS (80.000,00 euros) au moyen des deniers de deux prêts, à savoir:

- partie d'un prêt PRET PTH RES.MONETAIRE AVEC ANTICIPAT, à concurrence de 63.875,00 EUROS,

- et d'un prêt PRET A TAUX ZERO DU MINISTERE DU LOGEMENT de 16.125,00 €.

que l'établissement prêteur ci-après nommé vient de lui consentir à cet effet aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné aujourd'hui même.

Par suite de la promesse d'emploi et de la déclaration d'origine de deniers respectivement contenues dans la convention de prêt et dans la quittance qui figure au présent acte, lequel est authentique, le PRETEUR se trouve investi par la loi du privilège prévu par l'article 2374 paragraphe 2 du Code civil lequel garantit sur L'IMMEUBLE acquis le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

**INSCRIPTION**

Le privilège bénéficiant au PRETEUR est, conformément à l'article 2379 du Code civil, conservé par l'inscription qui sera prise au profit dudit PRETEUR dans le délai de deux mois à compter de la date du présent acte.

### **AFFECTATION HYPOTHECAIRE**

A la garantie du remboursement de la somme de QUATRE VINGT SEIZE MILLE CENT DIX NEUF EUROS (96.119,00 euros), en principal, non garantie par l'inscription de privilège de prêteur de deniers ci-dessus, de tous intérêts, frais et accessoires y afférents, et généralement à la garantie de l'exécution de toutes les obligations résultant du présent acte pour l'EMPRUNTEUR, celui-ci hypothèque au profit de la BANQUE, représentée par Mademoiselle Paula FERREIRA es qualité et qui accepte, les biens immobiliers qu'il vient d'acquérir.

### **DUREE DES INSCRIPTIONS**

Les inscriptions sont requises avec effet jusqu'à une date postérieure d'un an à celle de la dernière échéance de l'obligation garantie.

### **DECLARATION POUR L'ADMINISTRATION**

Pour la perception des droits, le vendeur déclare :

- ne pas être assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- que l'immeuble vendu est achevé depuis plus de 5 ans.

En conséquence, la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, mais est soumise à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts.

### **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 :

- que son domicile est bien celui indiqué en tête du présent acte ;
- que le service des impôts dont il dépend est PAU NORD 29, rue Monpezat BP 1603 (64016) PAU CEDEX ;
- et que l'IMMEUBLE vendu lui appartient ainsi qu'il est indiqué au paragraphe " EFFET RELATIF ", depuis plus de 15 ans, et qu'il avait alors une valeur de 105.000 francs, soit 16.007,15 euros;

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 de l'acte conformément à l'article 150 VG, III du Code général des impôts.



**CALCUL DES DROITS**

SUR LA SOMME DE : 80000,00 EUROS

TAXE DEPARTEMENTALE 3,80%

TAXE COMMUNALE 1,20%

FRAIS DE RECOURVREMENT (ETAT) 2,37%

3040,00 EUROS

960,00 EUROS

72,00 EUROS

TOTAL

4072,00 EUROS

**ATTESTATION DU CONTENU DES ENONCIATIONS  
NECESSAIRES A LA PUBLICATION**

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée du présent acte rédigée sur huit pages, contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication, au fichier immobilier, des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

**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 15 novembre 2010 a précédé le présent acte, 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 15 novembre 2010, ainsi qu'il résulte du récépissé dont l'original demeure annexé aux présentes.

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 vente.



## **ORIGINE DE PROPRIETE**

**En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AE n°s 225 et 228 (issues de la division des parcelles AE n°s 198 et 200):**

**I - Originairement** les parcelles cadastrées section AE, n°s 198 et 200 appartenaient en propre à Monsieur Jean LAMUDE, en son vivant propriétaire agriculteur, époux de Madame Madeleine NOUGE, sans profession, avec laquelle il demeurait à LANNECAUBE (64350), pour en avoir joui d'une façon continue et non interrompue, paisible, publique et non équivoque et à titre de propriétaire pendant plus de trente années.

## **II - Décès de Monsieur et Madame Jean LAMUDE**

Monsieur Jean LAMUDE et Madame Madeleine NOUGE, susnommés, sont décédés, savoir:

Monsieur le 30 août 1955 à LANNECAUBE (64350)  
Madame le 16 février 1963 à LANNECAUBE (64350)

Laisant pour seuls héritiers naturels et de droit, leurs trois enfants issus de leur union:

- Monsieur Jean LAMUDE, propriétaire agriculteur, époux de Madame France Louise Raymonde BOUILLET, sans profession, demeurant à LANNECAUBE (64350), où il est né le 15 novembre 1905.
- Mademoiselle Marie Antoinette LAMUDE, sans profession, demeurant à LANNECAUBE (64350), où elle est née le 29 octobre 1909.
- Monsieur Pierre LAMUDE, agriculteur, demeurant à LANNECAUBE (64350) où il est né le 2 juillet 1914,

## **III - Donation-partage et licitation.**

Aux termes d'un acte reçu par Maître JUNQUA LAMARQUE, notaire à LEMBEYE, le 4 janvier 1976, publié au premier bureau des hypothèques de PAU, le 27 février 1976, volume 1430, numéro 17, contenant:

1°/ Donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil, par :

Monsieur Jean LAMUDE, susnommé et Madame France Louise Raymonde BOUILLET, sans profession, son épouse, née le 17 juillet 1920 à MASCARAAS, demeurant ensemble à LANNECAUBE (64350).

Mariés sous le régime légal de la communauté à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de LANNECAUBE (64350), le 14 juin 1951.

notamment de la quote part indivise appartenant en propre à Monsieur LAMUDE Jean (en indivision avec son frère Pierre LAMUDE et sa sœur, Mademoiselle Marie Antoinette LAMUDE, pour un tiers chacun) à leurs trois enfants,

- Monsieur Bernard LAMUDE pour un quart préciputaire et un quart réservataire,
- Monsieur Serge LAMUDE pour un quart réservataire,
- Mademoiselle Maryse LAMUDE, pour un quart réservataire.

2°/ et licitation à titre de partage avec bénéfice de l'attribution préférentielle au profit de Monsieur Bernard LAMUDE, moyennant soultes payées comptant par ce dernier à son oncle et sa tante, Monsieur Pierre LAMUDE et Mademoiselle Marie Antoinette LAMUDE, et à ses frère et sœurs, Monsieur Serge LAMUDE et Mademoiselle Maryse LAMUDE, et quittancés dans l'acte.

Cette donation partage a eu lieu sous diverses charges viagères au profit de Monsieur et Madame Jean LAMUDE, lesquels ont fait réserve expresse à leur profit leur vie durant de l'action révocatoire, du droit de retour et de l'interdiction d'aliéner les biens ainsi donnés.

Il est précisé que ces charges et réserves sont aujourd'hui éteintes par suite du décès des donateurs, survenus, savoir:

Monsieur Jean LAMUDE à PAU le 12 février 1992,

Madame France BOUILLET à GARLIN, le 22 mars 2005.

#### **IV - Procès Verbal de cadastre**

Aux termes d'un procès verbal du cadastre n° 76D du 23 janvier 1996, publié au premier bureau des hypothèques de PAU, le 23 janvier 1996, volume 96P, n°515, la parcelle située commune de LANNECAUBE initialement cadastrée section AD n° 92, a subi un changement de numérotage et est désormais cadastrée section AE, n° 198.

#### **En ce qui concerne les parcelles cadastrées section ZC n°s 41, 42, 43 (issues de la division de la parcelle cadastrée section ZC n°18):**

La parcelle a été attribuée à Monsieur Bernard LAMUDE suite aux opérations de remembrement intervenues sur la commune de LANNECAUBE suivant Procès Verbal de remembrement en date du 27 octobre 1995, publié au premier bureau des hypothèques de PAU, le 27 octobre 1995, volume 95R, numéro 7, compte n°39.

A simple titre d'information, il est précisé que cette parcelle est la représentation de biens qui appartenaient à Monsieur Bernard LAMUDE, savoir :

- partie, suite à l'attribution qui lui en avait été faite aux termes de l'acte reçu par Maître JUNQUA LAMARQUE, notaire à LEMBEYE, le 4 janvier 1976, ci-dessus relaté,
- partie, suite à l'acquisition qu'il en avait faite, avant son mariage, suivant acte reçu par Maître DARRICARRERE, notaire à THEZE, le 19 octobre 1978, publié au premier bureau des hypothèques de PAU, le 5 janvier 1979, volume 2381, n°3.

**URBANISME - VOIRIE**

**CERTIFICAT D'URBANISME INFORMATIF**

En ce qui concerne les divers certificats relatifs à l'urbanisme et à la voirie, les parties déclarent se référer à ceux qui sont ci-joints.

L'ACQUEREUR a pris connaissance desdites pièces, tant par lui-même que par la lecture que lui en a donné le notaire soussigné.

Lesquelles pièces consistent en un CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION délivré par la Mairie de LANNECAUBE, le 7 décembre 2010 sous le numéro de dossier CUA 064 331 10 P0018, duquel il résulte notamment ce qui suit :

**"REPUBLIQUE FRANÇAISE**

Commune de Lannecaube  
dossier n° CUA 064 331 10 P0004  
date de dépôt : 19 novembre 2010  
demandeur : Monsieur LAMUDE Bernard Pierre Guy  
pour : certificat d'urbanisme d'information  
adresse terrain : 2 chemin Eslous, à Lannecaube (64350)

**CERTIFICAT d'URBANISME**

délivré au nom de l'Etat

**Le maire de Lannecaube,**

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé 2 chemin Eslous, à Lannecaube (64350) (section ZC-18, AE-198), présentée le 19 novembre 2010 par Monsieur LAMUDE Bernard Pierre Guy demeurant Office Notarial de Lembeye, B.P. 3, à Lembeye (64350), et enregistrée par la mairie de Lannecaube sous le numéro CUA 064 331 10 P0004;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

**CERTIFIÉ**

**Article 1**

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

#### **Article 2**

Le terrain est situé dans une commune régie par le règlement national d'urbanisme. Les articles suivants du code de l'urbanisme sont, notamment, applicables :

art. L.1111-1-2, art. L.1111-1-4, art. R.1111-2 à R.1111-24. Zone(s) : sans objet

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude.

#### **Article 3**

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

- Taxe locale d'équipement au taux de 2%
- Taxe départementale des espaces naturels sensibles au taux de 1%
- Taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement au taux de 0,30%
- Redevance d'archéologie préventive au taux de 0,50%

#### **Article 4**

Les participations ci dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

#### **Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :**

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

#### **Participations préalablement instaurées par délibération :**

Néant

Fait à LANNECAUBE, le 7.12.2010

Le maire, signé Francis ROUTIS-CABE."

L'original de ce certificat d'urbanisme est annexé en fin des présentes.

Les parties reconnaissent avoir reçu de Me Jean-Louis BOUICHOU susnommé toutes les informations nécessaires à la bonne compréhension du contenu dudit certificat et en avoir parfaitement saisi la portée.

### QUESTIONNAIRE ENVIRONNEMENTAL

L'ACQUEREUR a pris connaissance desdites pièces, tant par lui-même que par la lecture que lui en a donnée le notaire sousigné, consistant en un QUESTIONNAIRE ENVIRONNEMENTAL délivré par la Mairie de L'ANNECAUBE le 23 novembre 2010 duquel il résulte notamment que les biens présentement vendus :

- sont soumis au règlement national d'urbanisme (R.N.U.),
- ne sont pas frappés d'alignement,
- ne sont soumis à aucun droit de préemption,
- ne sont pas desservis par un réseau collectif public d'assainissement,
- sont raccordés au réseau public d'eau potable
- une étude de zonage d'assainissement est en cours
- n'ont fait l'objet d'aucun arrêté de péril ni de déclaration d'insalubrité.

L'original de ce questionnaire environnemental est annexé en fin des présentes.

L'acquéreur déclare être en possession d'une copie de ce questionnaire environnemental et accepter expressément la situation qui y est décrite.

Il n'a pas été demandé de certificat d'urbanisme opérationnel, l'acquéreur a déclaré ne pas vouloir faire de la possibilité d'effectuer dans un avenir prévisible des travaux nécessitant la délivrance d'un permis de construire, une condition suspensive du présent acte.


### CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

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.





A ce sujet, le vendeur déclare qu'il a fait procéder à l'établissement d'un dossier de diagnostic technique de l'immeuble révélant sa situation, conformément à la réglementation en vigueur.

Les différentes expertises formant ce dossier de diagnostic technique seront ci-après visées.

## **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 ou de celle créée aux termes des présentes.

## **3-) ASSURANCES**

L'acquéreur ne sera pas tenu de continuer la police d'assurance incendie souscrite par le vendeur, lequel fera son affaire personnelle de sa résiliation dans la faculté de laquelle il sera subrogé.

## **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 assujéti, 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 des 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.

En conséquence, l'ACQUEREUR est informé qu'il est subrogé purement et simplement dans les droits et obligations du VENDEUR à l'égard des sociétés fournisseurs d'eau, de gaz et d'électricité, résultant des contrats de distribution et de fourniture. Il fera son affaire personnelle de manière à ce que le VENDEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la continuation ou du renouvellement de tout nouveau contrat.

L'ACQUEREUR devra 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 dégaier sa responsabilité et d'obtenir la restitution de dépôts de garantie versés à titre d'avance sur consommation.

#### **6-) FRAIS - DROITS ET EMOLUMENTS**

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

#### **CONDITIONS PARTICULIERES**

A titre de condition dépendante et déterminante de la présente vente et en conformité de ce qui a été dit au compromis de vente, il est précisé ce qui suit :

- compte tenu de la mitoyenneté du bâtiment conservé par le vendeur cadastré section AE n° 227, avec le bâtiment acquis par l'acquéreur cadastré section AE n° 225, les deux parties s'obligent à souscrire une assurance incendie et responsabilité civile pour le bâtiment dont ils sont respectivement propriétaires.

- le vendeur informe l'acquéreur que le bien vendu est traversé par un drain qui a pour objet de collecter les eaux de source et dont l'entretien est nécessaire pour assurer l'assèchement du terrain sur lequel se trouvent les biens vendus.

L'acquéreur déclare être parfaitement informé de cette situation et l'accepter.

#### **DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE DE L'IMMEUBLE**

Un dossier de diagnostic technique a été établi par le Cabinet BARRERE, 42 bis avenues Lasbordes 64420 SOULMOUTOU, le 12 NOVEMBRE 2010, comprenant un ensemble de documents destinés à l'information de l'ACQUEREUR, savoir :

- exonerant le VENDEUR de la garantie des vices cachés en ce qui concerne le cas échéant :

- \* l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment.
- \* l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante.
- \* le constat de risque d'exposition au plomb.
- \* l'état de l'installation intérieure de gaz.
- \* l'état de l'installation intérieure d'électricité.

- garantissant au VENDEUR le prix demandé et la non résolution du contrat, en ce qui concerne l'état des risques naturels et technologiques