

2011 D N° 4852  
Volume : 2011 P N° 3291  
Publié et enregistré le 01/09/2011 à la conservation des Hypothèques de  
TARBES 2EME BUREAU  
Droits : 22.142,00 EUR  
Salaires : 435,00 EUR  
TOTAL : 22.577,00 EUR  
Le Conservateur,  
Claude COMBÈRE

Reçu : Vingt-deux mille cinq cent  
soixante-dix-sept Euros

DOSSIER  
NATURE  
NOTAIRE : MC

: GROB / GABIN  
: Vente d'immeuble entier  
CLERC : EG

L'AN DEUX MILLE ONZE  
Le Vingt deux (22) Juillet

Maître Marc CAZEILS, notaire, membre de la Société Civile Professionnelle "Marc CAZEILS et Françoise DARRE, notaires associés", titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à LOURDES (65100), 2, Rue Anselme Lacadé - Place Capdevielle, en l'Office Notarial, soussigné.

Avec la participation de Maître Gilles KROWICKI, notaire à LA FERTE SOUS JOUARRE ( 77262 ) 1, rue Hardy Guillard, assistant de l'acquéreur

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant ; VENTE D'UNE PROPRIETE BATIE.

### IDENTIFICATION DES PARTIES

#### VENDEUR

Monsieur Christian Roger Gaston GROB, Kinésithérapeute, et Madame Marie Cécile Catherine Christine FINOT, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à ESCOUBES POUTS (Hautes-Pyrénées) chemin d'ARRAYOU.

Nés, savoir :

Monsieur à PARIS (12ème arrondissement) le 22 mai 1956.

Madame à LORIENT (Morbihan) le 23 avril 1950.

Mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître TARRADE notaire à PARIS (8ème arrondissement) le 7 août 1986 préalable à leur union célébrée à la Mairie de SAINT CLOUD (Hauts-de-Seine) le 6 septembre 1986.

Ce régime non modifié.

 CC C.G. up

De nationalité française.  
Ayant la qualité de 'Résidents' au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés 'LE VENDEUR', agissant solidairement entre eux.

**ACQUEREUR**

La Société dénommée **SCI MYJEG**, Société civile immobilière au capital de 220.000,00 € ayant son siège social à JOUARRE (Seine-et-Marne) 70 rue des Pommiers identifiée sous le numéro SIREN 483 505 582 RCS MEAUX.

Ci-après dénommée 'L'ACQUEREUR'.

**PRESENCE – REPRESENTATION**

Monsieur et Madame GROB sont ici présents.

La Société dénommée SCI MYJEG est ici représentée par Mr Gérard GABIN en vertu d'une assemblée générales des associés en date du 25 mars 2010 dont une copie du procès verbal certifiée conforme demeurera annexée aux présentes.

**VENTE**

Par les présentes, LE VENDEUR s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit, vend à L'ACQUEREUR qui accepte, les biens dont la désignation suit :

**DESIGNATION**

Sur la commune de ESCOUBES POUTS (Hautes-Pyrénées) Chemin d'ARRAYOU .

- maison d'habitation comprenant :
  - au rez de chaussée : entrée, cuisine, cuisine, salle à manger, WC, local chaudière et séjour
  - au premier étage : trois chambres deux salle de bains, dressing, dégagement, bureau, débarras et WC
  - au deuxième étage : deux chambres et salle d'eau, et combles
- dépendances :
  - une grange de 80 m<sup>2</sup> au sol élevée sur deux niveaux
  - une grange de 100 m<sup>2</sup> au sol

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
AD	44	Chemin d'ARRAYOU		07	98
AD	45	Chemin d'ARRAYOU		10	15
Contenance totale				18	13

CG CG M

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve. et tel qu'il figure sous teinte verte sur le plan certifié exact par les parties demeuré ci-annexé après mention.

Ci-après dénommé « LE BIEN ».

### NATURE ET QUOTITE

#### NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

LE BIEN objet des présentes appartient à Monsieur Christian GROB à concurrence de la moitié en pleine propriété, Madame Marie GROB à concurrence de la moitié en pleine propriété.

#### NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

LE BIEN objet des présentes est acquis par la société dénommée SCI MYJEG à concurrence de la totalité en pleine propriété.

### REFERENCES DE PUBLICATION

#### EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean OEUILLET le 16 mars 2005 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de TARBES II le 31 mars 2005, volume 2005 P, numéro 1658

### CHARGES ET CONDITIONS

Les charges et conditions générales du présent acte sont énoncées en seconde partie.

### PROPRIETE – JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du BIEN vendu à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance à compter de ce jour, par la prise de possession réelle.

Le VENDEUR déclare qu'il occupe lui-même le BIEN vendu, sans qu'aucun des occupants bénéficie d'un titre locatif ou puisse prétendre à la qualité d'occupant de bonne foi.

### PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de QUATRE CENT TRENTE CINQ MILLE EUROS ( 435.000,00 € )

### PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé ce prix comptant, aujourd'hui même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial.

*(Handwritten signatures and initials)*

Ainsi que LE VENDEUR le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

### DONT QUITTANCE

### DECLARATION D'ORIGINE DES DENIERS

L'ACQUEREUR déclare que sur la somme ci-dessus payée celle de CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS ( 170.000,00 € ) lui provient des prêts immobilier Taux Fixe qui lui ont été consentis par La société dénommée SOCIETE GENERALE Société anonyme, au capital de 924 757 831,25 euros ayant son siège social à PARIS (9ème arrondissement) 29 Boulevard Haussmann identifiée sous le numéro SIREN 552 120 222 RCS PARIS.

suyant acte reçu par Maître Marc CAZEILS, notaire à LOURDES ce jour un instant avant les présentes, savoir

#### PREMIER PRET

- Objet : acquisition (clé en main), Ancien
- Nature : Prêt Immobilier Taux fixe d'un montant de 102 483,82 euros
- Montant : CENT DEUX MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-TROIS EUROS QUATRE-VINGT-DEUX CENTIMES ( 102.483,82 € )
- Durée : 240 mois
- Taux d'intérêt fixe de : 4,10%, l'an

#### SECOND PRET

- Objet : Acquisition (Clé en main), ancien
- Nature : Prêt immobilier Taux Fixe
- Montant : SOIXANTE SEPT MILLE CINQ CENT SEIZE EUROS DIX-HUIT CENTIMES ( 67.516,18 € )
- Durée : 120 mois
- Taux d'intérêt fixe de : 3,40%, l'an

### PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS

Par suite des stipulations et déclarations respectivement contenues dans l'acte de prêt précité et dans le présent acte de vente, tous deux passés en la forme authentique, LE PRETEUR se trouve investi par la loi du privilège prévu par l'article 2374-2 du Code civil, lequel garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

### INSCRIPTION

CG  
e. g  
mp

Le privilège bénéficiant au PRETEUR sera, 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 des présentes.

L'inscription sera requise pour une durée qui cessera d'avoir effet pour son montant total, faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai de un an à partir de la date de l'échéance du prêt garanti.

### COMMISSION D'AGENCE

L'ACQUEREUR reconnaît devoir à titre d'honoraires de négociation, à LIBRE IMMO, Mr POUZET 5 Avenue du général Leclerc LOURDES (Hautes-Pyrénées) en vertu d'un mandat, la somme de QUINZE MILLE EUROS ( 15.000,00 € ) toutes taxes comprises.

L'ACQUEREUR s'engage à effectuer le versement de cette commission en dehors de la comptabilité du notaire soussigné.

### DECLARATIONS FISCALES

#### TAXATION DES PLUS-VALUES

Pour satisfaire aux dispositions légales sur les plus-values immobilières visées aux articles 150 U et suivants du Code général des impôts, LE VENDEUR déclare :

- qu'il a son domicile à l'adresse indiquée ci-dessus et qu'il dépend du centre des impôts de LOURDES (Hautes-Pyrénées) 10 rue de l'aubertron.

- que LE BIEN vendu lui appartient pour l'avoir acquis de Monsieur André Jean Daniel FOUCAT, aux termes d'un acte reçu par Maître Jean OEUILLET, le 16 mars 2005, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de TARBES 2ème BUREAU, le 31 mars 2005 volume 2005 P, numéro 1658, moyennant un prix de DEUX CENT VINGT QUATRE MILLE SOIXANTE EUROS ( 224.060,00 € )

- que LE BIEN présentement vendu constitue sa résidence principale.

En conséquence, la présente mutation est exonérée d'impôt sur la plus-value conformément aux dispositions de l'article 150 U-II-1° du Code général des impôts.

#### IMPOTS SUR LA MUTATION

Pour la perception des droits, LE VENDEUR déclare :

- ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- que LE BIEN vendu est achevé depuis plus de cinq ans.

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

#### Calcul des droits

89

C. G. 



L'assiette de la taxe exigible sur la présente mutation est constituée par :

Le prix de la présente vente, de QUATRE CENT TRENTE CINQ MILLE EUROS.

Ci ..... 435.000,00 €

BASE TAXABLE 435.000 €	ASSIETTE	TAUX	TAXE
Taxe Départementale	435.000 €	3,80%	16.530 €
Taxe Communale	435.000 €	1,20%	5.220 €
Prélèvement Etat	16.530 €	2,37%	392 €
<b>TOTAL</b>			<b>22.142 €</b>

L'acte sera soumis à la formalité d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques de TARBES 2ème BUREAU.

#### MENTION DE CLOTURE

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication et à l'assiette des droits.

#### FIN DE PARTIE NORMALISEE

*[Signature]* C. G.

## PROTECTION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER

L'ACQUEREUR étant un professionnel de l'immobilier, les dispositions protectrices de l'ACQUEREUR immobilier prévues par l'article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables au présent acte.

## DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et déclarent notamment :

- que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes ;
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;
- qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'elles ne font pas, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'une quelconque mesure de protection légale ou conventionnelle (mandat de protection future ayant pris effet), ni l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement.

## ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

- LE VENDEUR et L'ACQUEREUR en l'étude du notaire soussigné.

Et spécialement pour la validité de l'inscription à prendre, élection de domicile est faite en l'office notarial détenteur de la présente minute.

## CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente a lieu sous les charges et conditions suivantes :

### ETAT DU BIEN

L'ACQUEREUR prend LE BIEN dans son état au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'il l'a vu et visité, sans recours contre LE VENDEUR pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vices même cachés, erreur dans la désignation, le cadastre ou la contenance, toute différence, excédât-elle un vingtième devant faire son profit ou sa perte.

Cependant, les dommages à l'ouvrage construit depuis moins de dix ans sont garantis ainsi qu'il sera dit ci-après.

### SERVITUDES

L'ACQUEREUR supporte les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever LE BIEN, sauf à s'en défendre, et

profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre LE VENDEUR.

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme ou de la loi.

LE VENDEUR supportera les conséquences de l'existence de servitudes qu'il aurait conférées sur LE BIEN vendu et qu'il n'aurait pas indiqué aux présentes.

#### **CONTRAT D'ASSURANCE**

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation, dans les formes de droit, de toutes polices d'assurances souscrites par LE VENDEUR pour ce BIEN.

#### **ABONNEMENTS**

L'ACQUEREUR fait son affaire personnelle à compter du jour de l'entrée en jouissance de tous abonnements existants.

Il déclare avoir reçu du VENDEUR toutes informations sur le contrat de distribution d'électricité.

#### **IMPOTS ET TAXES**

L'ACQUEREUR acquitte, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales afférentes au BIEN.

Concernant les taxes foncières, L'ACQUEREUR remboursera au VENDEUR, à première demande, le prorata de la taxe foncière couru depuis la date fixée pour l'entrée en jouissance jusqu'au 31 décembre suivant.

#### **RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU**

##### **DROIT DE DISPOSER**

LE VENDEUR déclare que LE BIEN ne fait l'objet d'aucune restriction à sa libre disposition pour quelque cause que ce soit, ni d'aucune procédure en cours.

##### **SITUATION HYPOTHECAIRE**

Il résulte d'un état hors formalité du chef des vendeurs, en date du 13 avril 2011 renouvelé le 19 juillet 2011 que LE BIEN vendu est grevé des inscriptions suivantes :

- PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS, au profit du Crédit Immobilier de France Midi-Pyrénées - Financière Régionale, aux termes d'un acte reçu par Maître Jean OEUILLET, notaire à LOURDES le 16 mars 2005, et publié au deuxième bureau des hypothèques de TARBES le 31 mars 2005, volume 2005V, n° 606, pour un montant de 130 000,00 €

- HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE, au profit de La Caisse d'Epargne et de Prévoyance de Midi-Pyrénées, aux termes d'un acte reçu par Me

GC C. G. mp  
↓

Marc CAZEILS, notaire à LOURDES le 28 octobre 2005, publié au deuxième bureau des hypothèques de TARBES le 24 novembre 2005, volume 2005V, n° 2015, pour un montant de 80 000,00 €.

Pour garantir L'ACQUEREUR, il est entendu que le prix servira prioritairement à rembourser toutes les sommes restant éventuellement dues à des créanciers inscrits.

Le notaire procèdera à ce remboursement et effectuera, aux frais du VENDEUR, les mainlevées des inscriptions révélées par l'état sur formalités.

#### **OCCUPATION DU BIEN**

LE VENDEUR déclare qu'il occupe lui-même LE BIEN vendu, avec sa famille ou personne à son service, sans qu'aucun des occupants bénéficie d'un titre locatif ou puisse prétendre à la qualité d'occupant de bonne foi ; et que par conséquent le droit de préemption institué par l'article 10 modifié de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 ne peut s'exercer à l'occasion de la présente mutation.

- qu'il n'a délivré aucun congé en vue de la libération du BIEN vendu.

#### **DIAGNOSTIC TECHNIQUE**

Conformément aux dispositions de l'article L.271-4. I du Code de la construction et de l'habitation, le VENDEUR a fourni à L'ACQUEREUR, qui le reconnaît, un diagnostic technique comprenant les documents relatés ci-après.

Ces documents ont été établis par un technicien répondant aux critères de compétence prévus par la loi, ainsi qu'il résulte de l'attestation, dont une copie est annexée après mention.

Les parties confirment que le prix de la présente vente a été fixé en fonction des conclusions de ce diagnostic technique.

#### **Sur la lutte contre le saturnisme**

Conformément aux dispositions de l'article L.1334-5 du Code de la santé publique, un constat des risques d'exposition au plomb établi le 25 mars 2011 par ALLO DIAGNOSTIC, est demeuré annexé aux présentes après mention.

Ce constat ne fait apparaître aucun risque d'exposition au plomb dans LE BIEN. En conséquence, LE VENDEUR ne sera tenu à aucune garantie à l'égard de L'ACQUEREUR qui l'accepte expressément, à raison des vices cachés qui pourraient affecter LE BIEN du fait de la présence éventuelle de plomb.

#### **Réglementation relative à l'amiante**

LE VENDEUR déclare :

- que LE BIEN entre dans le champ d'application des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique ;

- que les recherches effectuées, conformément à l'article R. 1334-24 de ce code, n'ont pas révélé la présence d'amiante, ainsi qu'il résulte du rapport technique établi par ALLO DIAGNOSTIC, le 25 mars 2011 demeuré ci-annexé.

#### **Etat de l'immeuble - Termites**

ca

C. G

sup

L'ACQUEREUR prendra LE BIEN vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre LE VENDEUR pour quelque cause que ce soit, notamment son bon ou mauvais état, et tous vices cachés.

LE BIEN objet des présentes est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L 133-5 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites.

En application de l'article L 133-6 du Code précité un état relatif à la présence de termites établi par ALLO DIAGNOSTIC, le 25 mars 2011, soit depuis moins de six mois, ne révélant la présence d'aucun termite dans LE BIEN, est demeuré ci-annexé après mention.

#### **Contrôle préalable de l'installation fixe de gaz**

Le VENDEUR déclare que LE BIEN n'est pas équipé d'une installation de gaz fixe.

En conséquence, la présente vente n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation.

#### **Risques naturels et technologiques**

LE VENDEUR déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, LE BIEN objet des présentes n'est à ce jour concerné ni par un plan de prévention des risques naturels, ni par un plan de prévention des risques technologiques.

Les parties sont informées que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité moyenne (4) et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L 111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Un état des risques naturels et technologiques de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé après mention.

De même, il déclare qu'à sa connaissance, LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles ou technologiques.

#### **Diagnostic de performance énergétique**

LE VENDEUR déclare que LE BIEN entre dans le champ d'application des articles R 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et qu'il a fait établir un diagnostic de performance énergétique par ALLO DIAGNOSTIC le 1<sup>er</sup> février 2011, demeuré ci-annexé.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé que selon l'article L 271-4, II du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

#### **Etat de l'installation intérieure d'électricité**

Le VENDEUR déclare que LE BIEN vendu est équipé d'une installation électrique de plus de quinze ans.

CG C. G. Mep

En conséquence, il a été établi un diagnostic de cette installation par ALLO DIAGNOSTIC, le 25 mars 2011, soit depuis moins de trois ans, ne révélant aucune anomalie.

Un exemplaire de ce diagnostic est demeuré ci-annexé et L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle des prescriptions qu'il contient.

#### **RACCORDEMENT AU RESEAU D'ASSAINISSEMENT**

Le VENDEUR déclare :

- que l'immeuble est équipé d'un assainissement de type individuel et entre dans le champ de l'article L 1331-11-1 du Code de la santé publique.

- qu'un contrôle de l'installation a été effectué depuis moins de trois ans, ainsi qu'il résulte du rapport demeuré aux présentes après mention.

Il résulte de ce diagnostic que l'installation est conforme.

#### **DOMMAGES A L'OUVRAGE - ASSURANCE**

LE VENDEUR déclare qu'il a effectué lui-même des travaux depuis moins de dix ans qui ont consisté en l'aménagement d'une grange attenante à la maison.

Ces travaux n'ont pas fait l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le notaire soussigné a rappelé à l'acquéreur les conséquences du défaut d'obtention d'autorisations d'urbanisme et ce dernier a déclaré vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le vendeur ou le notaire soussigné

Le rédacteur des présentes a rappelé que les travaux étaient garantis pendant dix ans dans les termes et sous les réserves qui suivent.

L'ensembles des travaux ont été réalisés par le VENDEUR, à l'exception des travaux suivants :

- Réfection de la toiture, pose du plancher et pose des fenêtres réalisés par l'Entreprise CARREY, demeurant à POUYFERRE,

- travaux de maçonnerie pour réaliser les ouvertures dans le murs mitoyen de la grange et de la maison, réalisés par l'entreprise CAPERET, sise à ESCOUBES.

Il a été délivré une copie des factures de ces travaux ainsi que l'attestation d'assurance décennale des entreprises intervenues sur le chantier à l'acquéreur dès avant ce jour, afin qu'il puisse se retourner contre ces entrepreneurs en cas de vice de construction.

Le régime juridique de responsabilité et d'assurance applicable à ce BIEN est celui institué par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978.

L'ACQUEREUR pourra bénéficier de la garantie édictée par les articles 1792 et suivants du Code civil, consistant en une responsabilité décennale pesant sur le « constructeur de l'ouvrage » au sens de l'article 1792-1 du code précité.

Cette garantie s'applique :

ea c.g

*me*

*1*

- Aux dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou à ceux qui, l'affectant dans un des ses éléments constitutifs ou dans l'un de ses éléments d'équipements le rendent impropres à sa destination,

- A ces mêmes dommages résultant d'un vice du sol.

Cette garantie ne s'applique pas si le « constructeur de l'ouvrage » prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

En application de l'article 2270 du Code civil, la durée de cette responsabilité et de cette garantie est de dix ans. Ce délai de dix années court à compter de la réception des travaux par le « maître de l'ouvrage ».

LE VENDEUR reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes de l'obligation faite par cette loi du 4 janvier 1978 de souscrire dès avant l'ouverture du chantier une assurance DOMMAGES – OUVRAGE.

Il déclare n'avoir souscrit à ce jour aucune assurance, et il reconnaît avoir été, également, informé des obligations qui vont peser sur lui compte tenu de l'absence de cette assurance.

De son côté, L'ACQUEREUR déclare avoir requis le rédacteur des présentes de régulariser le présent acte en l'absence d'assurance dommages-ouvrage et le dispense de séquestrer toute somme quelconque pour réparation d'un dommage dans le cadre de ces dispositions.

Il atteste s'être rendu compte des conséquences pouvant en résulter, tant en cas de survenance d'un dommage susceptible d'être couvert par cette assurance, qu'en cas de mutation ultérieure du BIEN pendant la période de dix ans à compter de la réception des travaux

Il déclare, en conséquence, décharger le rédacteur des présentes de toutes responsabilités à ce sujet.

#### **DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE**

LE VENDEUR déclare, pour l'application des dispositions de l'article R. 4532-97 du Code du travail :

- que LE BIEN objet des présentes a été édifié dans le cadre d'une opération de construction n'entrant pas dans le champ d'application de la loi numéro 93-1418 du 31 décembre 1993, et plus spécialement que sa construction n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L. 4532-16 du même code, comme ayant été construit dans le cadre d'une opération de bâtiment ou de génie civil pour laquelle l'ordre de service de commencer les travaux a été donné avant le 30 décembre 1994 et le gros œuvre achevé avant le 1er janvier 1996.

- et qu'il a été informé des sanctions pénales applicables en cas de manquement à la loi précitée et visées par les articles L 4744-2 à L 4744-5 de ce code.

#### **CONTRAT D'AFFICHAGE**

LE VENDEUR déclare qu'il n'a consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre LE BIEN objet des présentes.

CG / C. G. 

**AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT**

LE VENDEUR déclare qu'il n'a pas conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur LE BIEN objet des présentes.

**URBANISME**

**ENONCIATION DES DOCUMENTS OBTENUS**

Sont demeurées ci-jointes et annexées après mention, les pièces suivantes :  
- certificat d'urbanisme de l'article L.410-1, alinéa 1er, du Code de l'urbanisme délivré par la Mairie de Escoubès-Pouts, le 16 mai 2011

Ci-après littéralement rapporté :

**CERTIFICAT D'URBANISME**

Délivré au nom de l'Etat

**Le maire de Escoubès-Pouts,**

**Vu** la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L 410-1 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 à chemin d'Arrayou, 65100 Escoubès-Pouts (cadastré AD -44), présentée le 15 avril 2011 par la SCP CAZEILS et DARRE, notaires, demeurant 2 rue Anselme Lacadé Lourdes (65100), et enregistrée par la Mairie de Escoubès-Pouts sous le numéro **CUa 065 164 11 J0001**

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

**CERTIFIE**

**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 suivant du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'articles 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 droits de propriété tels qu'ils existaient en 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**



G a    C. G    sep

Le terrain est situé dans une commune régie par le règlement national et la loi montagne.

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme sont, notamment, applicables :

- art.L.111-1-2, art.L.111-1-4, art.L.145-3, art. R.111-2 à R.111-24

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- A4 – Servitudes applicables aux terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau
- PT3 – Servitudes relatives aux communication téléphoniques et télégraphiques

### 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 départementale des espaces naturels sensibles, taux 1,0%
- taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement, taux : 0,30%
- redevance d'archéologie préventive, taux : 0,50 %

En application de l'article 3 du b du I de l'article 28 de la loi de finances rectificatives pour 2010, le régime des taxes et participations d'urbanisme mentionné dans le présent certificat d'urbanisme ne sera pas applicables aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012.

### 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. I tels 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 332-8 du code de l'urbanisme)

#### *Participations préalable instaurées par délibération : Néant*

Fait à Escoubes-Pouts, le 16 mai 2011  
Le Maire,

**Lettre de renseignements d'urbanisme**

CG C.G. JEP  
↓

Une lettre de renseignements d'urbanisme délivrée par la Mairie de Escoubès-Pouts (Hautes-Pyrénées) de laquelle il résulte que l'immeuble:

- n'est pas frappé d'alignement ou de risque d'alignement
- n'est pas raccordé au réseau public d'assainissement
- n'est pas l'objet d'une mesure d'hygiène et d'insalubrité
- n'est pas situé en zone inondable
- n'est pas compris dans un plan de prévention des risques sensibles
- n'est pas grevé d'une servitude d'urbanisme particulière,
- n'est pas soumis à un droit de préemption urbain (simple),
- n'est pas situé à proximité d'une zone ou dans l'environnement immédiat d'un site comprenant ou qui pourront comprendre à court ou moyen terme des activités agricoles ou industrielles desquelles émanent ou émaneront des nuisances (bruit odeurs)
- n'est pas concerné par un projet d'aménagement public pouvant nuire à l'acquéreur du bien concerné
- n'est pas concerné par la réglementation des monuments historiques,
- n'est pas soumis par arrêté préfectoral à la réglementation sur les termites ou autres insectes xylophages,

#### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

La présente vente ne donne pas ouverture au droit de préemption résultant des articles L. 211-1 et L. 213-1 du Code de l'urbanisme, LE BIEN ci-dessus désigné n'entrant pas dans le champ d'application de ce droit ou n'étant pas inclus dans une zone à l'intérieur de laquelle un droit de préemption urbain a été institué.

#### **REMISE DE TITRES**

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à L'ACQUEREUR concernant LE BIEN, mais il 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.

#### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent à Monsieur et Madame GROB par suite de l'acquisition faite de

Monsieur André Jean Daniel FOUCAT, cuisinier, demeurant à ESCOUBES POUTS (Hautes-Pyrénées) chemin d'Arrayou,  
Né à HOUILLES (Yvelines) le 11 avril 1947,

Divorcé non remarié de Madame Catherine Marie Renée BONTRON suivant jugement rendu par le tribunal de Grande Instance de TARBES le 14 novembre 2003,

Suivant acte reçu par Maître Jean OEUILLET le 16 mars 2005

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS ( 240.000,00 € ) s'appliquant :

-aux biens immeubles pour 224 060,00 euros

GA C.G. JUP

- aux biens meubles pour 15 940,00 euros

Cette somme a été payée comptant et quittancée dans l'acte, dont une partie, soit la somme de CENT TRENTE MILLE EUROS ( 130.000,00 € ) au moyen d'un prêt consenti par le Crédit Immobilier de France Midi Pyrénées Financière Régionale garanti par un privilège de prêteur de deniers.

Audit acte LE VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de TARBES II le 31 mars 2005, volume 2005 P, numéro 1658.

LE VENDEUR déclare qu'il ne s'est pas encore entièrement libéré de sa dette mais qu'il entend le faire au moyen du produit de la présente vente..

### ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Antérieurement les biens vendus appartenaient à Monsieur FOUCAT par suite des faits et actes suivants :

#### 1°) Du chef des époux FOUCAT/BONTRON

Originellement, ces biens appartenaient à Monsieur André Jean Daniel FOUCAT et Madame Catherine Marie Renée BONTRON, commerçante, son épouse, demeurant à LOURDES, 5 rue du Fort,

mariés sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me DEMASLES, notaire à LOURDES, le 16 mars 1990, préalablement à leur union célébrée à la mairie de LOURDES, le 31 mars 1990,

par suite de l'acquisition qu'ils en avaient fait, pendant leur mariage, à concurrence de moitié chacun,

aux termes d'un acte reçu par Me CHALVIGNAC, Notaire à LOURDES, le 23 août 1996,

de :

- Monsieur Fabien François Auguste MAISONGROSSE, retraité, époux de Madame Noélie Marie Jeanne LACRAMPE, demeurant à ARTHEZ D'ASSON (64800),

- et Madame Marguerite Françoise MAISONGROSSE, retraitée, veuve non remariée de Monsieur Louis Pierre Joseph AUBIES-TROUILH, demeurant à TARBES (65000), 14 rue du Périgord,

moyennant le prix de trois cent cinquante mille francs payé comptant et quittancé à l'acte pour partie au moyen de deniers personnels, et pour partie au

/ 99 C.G. *luf*

moyen de deniers provenant d'un prêt consenti par l'UNION DE CREDIT POUR LE BATIMENT,

ladite banque ayant été investie dans le privilège de prêteur de deniers avec hypothèque conventionnelle. relatés ci-après,

A ce contrat, les vendeurs ont notamment déclaré qu'ils avaient leur pleine capacité civile.

Une expédition de cet acte a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de TARBES, el 4 septembre 1996, volume 1996P, numéro 3180.

Et l'état qui a pu être délivré sur cette formalité, n'a pas été représenté au Notaire associé soussigné.

**2°) Partage - convention définitive sous condition du prononcé du divorce**

Suivant acte reçu par Maître Henri CHALVIGNAC, notaire à LOURDES, le 21 juillet 2003,

a été constatée la CONVENTION DEFINITIVE de liquidation et de partage entre Madame Catherine Marie Renée BONTRON, et Monsieur André Jean Daniel FOUCAT, en vue du dépôt de la requête réitérée en divorce,

convention aux termes de laquelle les biens vendus ont été attribués en pleine propriété à Monsieur FOUCAT, à charge par lui de verser à Madame BONTRON une soulte de 21.000 euros, qui a été payée par compensation avec pareille somme due par madame BONTRON à Monsieur FOUCAT au titre de la prestation compensatoire.

Le partage a eu lieu :

- aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et sous diverses conditions inutiles de rappeler plus amplement,
- sous condition du prononcé du divorce,
- avec jouissance divise fixée au 1er juillet 2003.

Une expédition de cet acte a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de TARBES, le 11 février 2004, volume 2004P, numéro 640.

Etant ici précisé que le divorce a été prononcé par le Tribunal de Grande Instance de TARBES le 14 novembre 2003, homologuant ainsi la convention ci-dessus relatée.

Les parties dispensent le Notaire d'établir plus longuement ici l'origine de propriété des biens vendus, et déclarent vouloir s'en référer aux anciens titres de propriété.



C. G. C. G. M. P.

### PUBLICITE FONCIERE

Cet acte sera soumis par les soins du notaire soussigné à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales et réglementaires et aux frais de L'ACQUEREUR.

Si LE BIEN est grevé d'inscriptions, LE VENDEUR sera tenu d'en rapporter à ses frais mainlevées et de justifier de l'exécution de la radiation de ces inscriptions, dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile élu.

### POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc 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.

### FRAIS

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.

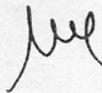
### LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978, le notaire soussigné déclare disposer d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment des formalités d'actes. A cette fin, il est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques, en vue de la publicité foncière ainsi qu'à des fins cadastrales, comptables, fiscales, ou statistiques. Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du notaire soussigné ou via le Correspondant « Informatique et Libertés » désigné par ce dernier : cpd-adsn@notaires.fr.

### BASE DE DONNEES IMMOBILIERES

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations statistiques d'intérêt général.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 56 et 57 de la loi n°78-17 du 06 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification.

GG C. G.   


### 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. En outre, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

### CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

Et notamment en ce qui concerne la société dénommée SCI MYJEG au vu d'un extrait K-bis de son inscription au Registre du commerce et des sociétés.

**DONT ACTE sur 19 pages**

FAIT en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an ci-dessus.

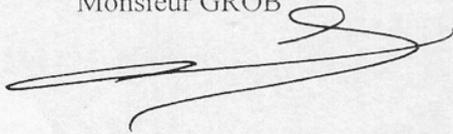
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant contenues au présent acte, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

Cet acte comprenant :

- Lettre(s) nulle(s) : *relan ✓*
- Blanc(s) barré(s) : *relan ✓*
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) : *relan ✓*
- Chiffre(s) nul(s) : *relan ✓*
- Mot(s) nul(s) : *relan ✓*
- Renvoi(s) : *relan ✓*

*CG*

*C G*

Monsieur GROB 	Madame GROB 
Monsieur GABIN 	Notaire : 

**POUR COPIE AUTHENTIQUE** rédigée sur vingt pages réalisée par reprographie, délivrée et certifiée comme étant la reproduction exacte de l'original par le notaire soussigné.

