

L'AN DEUX MILLE DIX
LE QUATRE SEPTEMBRE

Maître Guy LAISSAC, notaire soussigné, titulaire d'un office notarial dont le siège est à SARAMON (Gers),

Avec la participation de Maître Vincent ROUX, notaire, titulaire d'un office notarial à CAJARC (Lot) 92 Avenue Georges Pompidou.

Ci-après dénommés dans la suite de l'acte sous l'expression "le notaire soussigné" au singulier.

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

1°) Madame Marie-Noëlle **POYET**, Directrice d'insertion et de probation, épouse de Monsieur Clément Marc **CHAVANT**, demeurant à LONGJUMEAU (91160), 14 Rue Georges Bizet.

Née à MARSEILLE (13000), le 22 décembre 1961.

De nationalité Française.

Mariée sous le régime légal de la communauté d'acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de CHILLY MAZARIN (91380), le 10 décembre 1994 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

2°) Monsieur Philippe Gilles **POYET**, Attaché d'administration, époux de Madame Stéphanie **BRUGNE**, Adjointe administrative, demeurant à TOULOUSE (31400), 29 Rue des Géranioms.

Né à MARSEILLE (13000), le 24 septembre 1963.

De nationalité Française.

Marié sous le régime légal de la communauté d'acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de CASTANET TOLOSAN (31320), le 27 août 1994 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

MNP

PP

MM

JCM

je

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

ACQUEREUR

1°) Monsieur Jean-Claude Emile **MIQUEL**, médecin généraliste, divorcé de Madame Marie-Hélène Jeanine Bernadette **MAUCO**, demeurant à CAJARC (46160), 25 Place du Foirail.

N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.

Né à PROMILHANES (46260), le 18 avril 1946.

De nationalité Française.

Divorcé suivant jugement rendu par le T.G.I. de CAHORS (46000) le 30 août 1990, et non remarié.

2°) Madame Martine Anne **MATHIEU**, secrétaire-comptable, divorcée de Monsieur Yves Jacques **GALAUP**, demeurant à CAJARC (46160), 25 Place du Foirail.

N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.

Née à CASTRES (81100), le 24 avril 1950.

De nationalité Française.

Divorcée suivant jugement rendu par le T.G.I. de CAHORS (46000) le 26 juillet 1990, et non remariée.

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 du présent acte et de ses suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

PRESENCE ou REPRESENTATION

Toutes les parties sont ici présentes.

OBJET DU CONTRAT

Le VENDEUR vend, à l'ACQUEREUR qui accepte, les biens immobiliers ci-après désignés, tels qu'ils existent avec toutes leurs 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 du présent acte et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards.

MNP

PP

AM

JCM

je

DESIGNATION

1°- Dans un ensemble immobilier composé de plusieurs bâtiments A, B, C et D, dénommée RESIDENCE VENDOME I, sis commune de TOULOUSE (Haute-Garonne) 149 Rue du Faubourg Bonnefoy, cadastré sous les relations suivantes, savoir:

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
804AC	221	149 RUE DU FAUBOURG BONNEFOY	SOL	0	30	80

Soit une contenance totale d'environ : TRENTE ARES QUATRE VINGTS CENTIARES.

Soumis au régime de la co-propriété et ayant fait l'objet d'un état descriptif de division déposé au rang des minutes de Me HEGNER Notaire à TOULOUSE le 29 Mars 1988 publié au bureau des hypothèques de TOULOUSE, 1^{er} bureau le 15 Juin 1988 volume 11228 n° 11 et d'un règlement de co-propriété déposé au rang des minutes de Me HEGNER notaire à TOULOUSE le 18 Novembre 1988 publié au même bureau des hypothèques le 17 Janvier 1989 volume 89P n° 660.

Les biens et droits immobiliers dont la désignation suit:

Lot numéro SOIXANTE-SEIZE (76)

Un appartement T3 situé au 3ème étage du bâtiment D, comprenant : une entrée, séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, wc et balcon

Et les 132/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes et des charges générales de l'ensemble immobilier et les 270/10.000èmes des charges d'ascenseur.

Lot numéro CENT QUARANTE SEPT (147)

Un garage portant le n° 71 du plan

Et les 9/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes et des charges générales de l'ensemble immobilier et les 15/10.000èmes des charges d'ascenseur.

LOI CARREZ

En application de la loi n 96-1107 du 18 décembre 1996, améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété le VENDEUR déclare que la superficie de la partie privative du ou des lots entrant dans le champ d'application de cette loi, est de **66,70 mètres carrés**.

Ainsi qu'il résulte :

D'un certificat de surface établi par CAPITOLE EXPERTISE à TOULOUSE le 19 Mai 2010 demeuré annexé aux présentes après mention.

MOBILIER

En ce qui concerne les biens meubles et objets mobiliers, l'ACQUEREUR se prendra article par article tels qu'ils figurent dans la liste ci-après, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir élever aucune réclamation, demander aucune garantie

MNP

BP

MM

JCM
fe

ou diminution du prix, ni exercer aucun recours ni répétition quelconque contre le VENDEUR, notamment en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou de vétusté.

Lesquels biens meubles et objets mobiliers consistent en :

- 1 Frigidaire de marque LIEBHERR COMFORT,	100,00 €
- 1 Four encastré de marque DE DIETRICH	100,00 €
- 1 Lave vaisselle de marque BOSCH SMS	100,00 €
- 1 Lave linge intégrable de marque ROSIERES	400,00 €
- 1 place vitrocéramique de marque ROSIERES	150,00 €
- 1 Hotte	150,00 €
Total,	1.000,00 €

NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

Les biens vendus appartiennent à Madame POYET épouse CHAVANT et à Monsieur POYET Philippe, chacun pour moitié en pleine propriété.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

Les biens ci-dessus désignés sont acquis par Monsieur MIQUEL et Madame MATHIEU, indivisément entre eux et divisément chacun pour moitié en pleine propriété.

EFFET RELATIF

Acte contenant ATTESTATION IMMOBILIERE reçu par le notaire soussigné aujourd'hui même qui sera publié au bureau des hypothèques de TOULOUSE, 1er bureau, un instant avant les présentes.

CHARGES ET CONDITIONS

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

PROPRIETE-JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire de l'immeuble au moyen et par le seul fait 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 : **CENT QUATREVINGT MILLE EUROS (180000,00 EUR.)**

Ce prix s'applique à concurrence de CENT SOIXANTE DIX NEUF MILLE EUROS (179.000,00 Euros) aux biens et droits immobiliers présentement vendus, et à concurrence de MILLE EUROS (1.000,00 EUR.) aux biens mobiliers tels qu'ils sont décrits et estimés ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

MNP

PP

MM

JCM

JP

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

Les parties précisent que le prix de la présente vente s'applique savoir:

- aux locaux principaux d'habitation, professionnel ou mixte, pour 159.000,00 €
- aux locaux accessoires pour 20.000,00 €.

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, la présente cession intervenant entre non assujettis à la TVA..

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.

DECLARATIONS FISCALES

Il est rappelé que le prix est de CENT QUATRE-VINGTS MILLE EUROS (180000,00 EUR.), duquel il y a lieu de déduire la valeur des meubles pour un montant de MILLE EUROS (1.000,00 EUR.).

La base d'imposition de la mutation s'élève à **CENT SOIXANTE DIX NEUF MILLE EUROS (179.000,00 Euros).**

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

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

À 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 :

* SIP Massy Sud SAID, 2^{ème} secteur, 8 Avenue de France, 91744 MASSY Cedex, pour Madame CHAVANT

* SIP Toulouse Rangueil, SAID 2^{ème} secteur, 33 Rue Jeanne Marvig, 31.404 TOULOUSE Cedex 9 pour Monsieur POYET

- que l'IMMEUBLE vendu lui appartient ainsi qu'il est indiqué au paragraphe " EFFET RELATIF " pour l'avoir recueilli dans la succession de sa mère, Madame POYET Ginette décédée le 2 Février 2010 et qu'il avait alors une valeur de 179.000,00 Euros ;

- et qu'aucun impôt sur le revenu afférent à la plus-value en report d'imposition n'est dû.

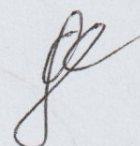
En effet il résulte des différents calculs préalablement effectués que la présente vente ne génère aucune plus-value quelconque. De ce fait le VENDEUR n'est pas redevable de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value immobilière des particuliers sur la présente vente.

MNP

BP

MM

JCM



En conséquence, 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 : 179000,00 EUROS	
TAXE DEPARTEMENTALE 3,60%	6444,00 EUROS
TAXE D'ETAT 0,20%	358,00 EUROS
TAXE COMMUNALE 1,20%	2148,00 EUROS
FRAIS DE RECOUVREMENT (ETAT) 2,50%	161,00 EUROS
TOTAL	9111,00 EUROS

FIN DE PARTIE NORMALISEE

RENSEIGNEMENT D'URBANISME

Une note de renseignement d'urbanisme a été établie le 9 Juillet 2010.

Il résulte de ce document, dont l'original est ci-annexé, les renseignements suivants:

"DROIT DE PREEMPTION

L'immeuble est situé dans une zone soumise à DPU mais pas dans un périmètre visé à l'article L 211.4 du Code de l'Urbanisme.

Mais il n'est pas situé:

- dans un périmètre d'espace naturel sensible
- dans une zone de préemption d'un espace naturel sensible
- dans une zone de rénovation urbaine
- dans un périmètre de restauration immobilière
- dans un périmètre de résorption d'habitat insalubre
- dans un secteur sauvegardé
- dans une ZAD.

DISPOSITIONS D'URBANISME

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS:

POS : PLU 3^{ème} modification approuvée le 21/12/07, révision simplifiée du 09/04/10 et mis à jour par arrêté du 26/04/10 rectifié le 10/05/10.

Zone : UA3 - ensemble des quartiers qui s'étendent sur les faubourgs : les Minimes, Bonnefoy, Marengo, Guilheméry, Pont des Demoiselles, St Michel, St Cyprien et les Amidonniers. Vocation mixte : habitat, commerces, services, équipements.

Caractéristiques UF : Néant.

Emprise au sol: 50% -100 m2 SHOB (UF<200 m2).

Hauteur sur voies : Hv= 4/3L (L= largeur de voie).

Hauteur maximum: 15,50 m sans pouvoir dépasser 5 niveaux (R + 4)

MNP

BP

MM

JCM

pe

Stationnement : 1,3pk/log (Habitat) - 1 pk/log (Habitat locatif aidés par l'Etat) - 1pk/40 m2 SPHON (Bureaux).

COS : néant.

Alignement : Néant.

Mis en oeuvre par la commune lors de la démolition fortuite, de demande de permis de construire ou de procédure de déclaration d'utilité publique.

Servitudes d'utilité publique: Néant.

Observations et prescriptions particulières:

- Dispositions relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur;
- Arrêté préfectoral contre les termites du 11/06/2001
- Arrêté préfectoral du 20/11/03 concernant l'état des risques d'accessibilité au plomb applicable sur toute la Haute-Garonne à compter du 01/01/2004.
- PPR Naturels prescrits en date du 11/07/02 (inondation) du 2/02/04 (sécheresse)
- Hauteur minimale sous plafond du Rdc = 3,20 m."

CERTIFICAT ET ATTESTATIONS

A- Certificat de Numérotage

Il résulte d'un certificat de numérotage, délivré par la Mairie de TOULOUSE le 20 Juillet 2010 que les biens et droits immobiliers présentement vendus sont situés dans un immeuble sis à TOULOUSE Rue du Faubourg Bonnefoy n° 149.

B- Certificat d'Alignement

Il résulte d'un certificat d'alignement délivré par le Grand Toulouse le 13 Juillet 2010,

"que l'immeuble situé:

- 149 rue du Faubourg Bonnefoy
- cadastré : 804 AC 221

"N'est pas frappé par une servitude d'alignement".

C- Attestation concernant Salubrité

Il résulte d'une attestation établie par le Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Mairie de TOULOUSE le 26 Juillet 2010, savoir:

"Le Médecin Directeur du Service Communal d'Hygiène et de Santé, atteste que:

Salubrité: l'immeuble sis 149 rue du Faubourg Bonnefoy à TOULOUSE:

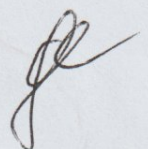
- ne fait pas l'objet à ce jour d'un arrêté préfectoral concluant à l'insalubrité ou à l'interdiction d'habiter de tout ou partie de celui-ci en application des articles L 1331-26 à L 1331-31 nouveaux (anciens articles L 26 à L 32) du Code de la santé publique;

MNP

SP

MM

JCM



- n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de Monsieur le Préfet d'avoir à mettre fin à l'occupation d'un local relevant de l'article 1331-22 nouveau (ancien L 43) du même code.

Assainissement: Un certificat d'agrément a été donné le 20/12/1990 par le SCHS sur la base des plans déposés alors. Toute modification de l'installation d'assainissement qui aurait pu intervenir entraîne l'annulation de ce certificat (art 35 du règlement d'assainissement du Grand Toulouse).

Exposition au plomb: Le décret n° 99484 dispose que les zones à risque d'exposition au plomb doivent être délimitées. L'arrêté préfectoral du 16 Juillet 2001 modifié le 20 Novembre 2003 inclut la commune de Toulouse dans la liste des communes concernées.

Termites: L'arrêté préfectoral du 10 Décembre 2001 classe l'ensemble de la Haute-Garonne en zone de surveillance et de lutte.

Les immeubles n'étant pas soumis à visite systématique en matière d'hygiène et de salubrité, la présente attestation ne préjuge pas de l'état de l'immeuble. Elle ne renseigne ni sur l'état actuel des lieux ni sur les conditions de leur usage ou de leur exploitation".

Ces certificats et attestation sont tous demeurés annexés aux présentes après mention.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La vente n'est pas soumise au droit de préemption urbain institué par le Code de l'urbanisme.

En effet, celle-ci porte sur des biens remplissant les conditions d'exclusion prévues par les textes, à savoir :

- que les locaux vendus, ainsi que les locaux accessoires éventuels constituent un seul local à usage d'habitation ou à usage professionnel, ou à usage professionnel et d'habitation, compris dans un bâtiment dont la mise en copropriété verticale résulte d'un règlement de copropriété publié depuis plus de dix ans.

- et que lesdits locaux ne sont pas situés à l'intérieur d'un secteur où l'application du droit de préemption à l'aliénation de fractions d'immeuble de cette nature ait été décidée en vertu de l'article L. 211-4 dernier alinéa du Code de l'urbanisme, ainsi qu'il résulte du certificat d'urbanisme ci-annexé.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble ci-dessus désigné et présentement vendu appartient aux conjoints POYET vendeurs, chacun par moitié, pour l'avoir recueilli dans la succession de leur mère,

Madame PAYET Marie Ginette, retraitée de l'éducation nationale, demeurant à TOULOUSE 149 Rue du Faubourg Bonnefoy, veuve non remariée de Monsieur POYET Paul, décédée à TOULOUSE le 2 Février 2010 et dont ils étaient les deux seuls enfants et présomptifs héritiers.

Le tout ainsi que le constate un acte de notoriété dressé par le notaire soussigné un instant avant les présentes.

MNP

88

MM

JCM



Une attestation immobilière a été dressée par le notaire soussigné aujourd'hui même et sera publiée au bureau des hypothèques de TOULOUSE 1er bureau un instant avant les présentes.

Du chef de Madame POYET

De l'attestation immobilière ci-dessus visée, il est extrait littéralement ce qui suit:

" Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartenant en propre au DEFUNT, pour les avoir acquis en état futur d'achèvement de la SOCIETE DE CONSTRUCTION SOCIALE, ayant son siège social à TOULOUSE 44 Allées de Barcelone, aux termes d'un acte reçu par Me Philippe HEGNER notaire associé à TOULOUSE le 04 Avril 1989, moyennant le prix total de 467.000 Francs payé comptant le jour de l'acte à concurrence de 420.300 Francs représentant le stade "peinture en cours", et le solde acquitté depuis.

Audit acte les parties ont fait les déclarations d'usage.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de TOULOUSE 1^{er} bureau le 02 Juin 1989 volume 89P n° 5966.

Du chef de la SOCIETE DE CONSTRUCTION SOCIALE

De l'acte ci-dessus visé, il est extrait littéralement ce qui suit:

"Les biens présentement vendus et ci-après désignés appartiennent au vendeur, savoir:

- les constructions dont ils dépendent pour les faire édifier ainsi qu'il a été dit ci-dessus avec la société TOULOUSE HABITAT après obtention du permis de construire sus-énoncé, sans conférer de privilège d'aucune sorte;

- et le terrain servant d'assiette aux constructions dont s'agit par suite de l'acquisition qu'il en a faite avec une plus grande contenance de:

La société à responsabilité limitée dénommée SOCIETE DES ETABLISSEMENT DUCOS, au capital de CENT MILLE F, ayant son siège social à AGEN 1371 à 1379 avenue du Maréchal Leclerc, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'AGEN sous le n° 582 036 778 (55 B 5) suivant acte reçu par Me LAUZIN Notaire associé à AGEN avec la participation de la société notariale sus-nommée le 19 Juin 1987.

Cette acquisition a été faite sous diverses charges et conditions et a notamment eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de TOULOUSE le 3 Août 1987 volume 10344 numéro 15.

ORIGINE ANTERIEURE

Il n'est pas établi ici une origine de propriété plus antérieure, les parties déclarant vouloir s'en référer en tant que de besoin à celle contenue dans l'acte de dépôt de règlement sus-relaté où elle est régulièrement établie."

ORIGINE ANTERIEURE

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

MNP

BP

MM

JCM

JB

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

L'IMMEUBLE est vendu dans son état actuel.

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.

CONTENANCE

La vente entre pour partie dans le champ d'application de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété et du décret n° 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.

La superficie des lots ou fractions de lots concernés figure dans la désignation ci-dessus.

- En ce qui concerne lesdits lots, il résulte de l'article 46 de la loi n° 65-567 du 10 juillet 1965 dont la rédaction est issue de la loi n° 96-1107 visée ci-dessus :

"Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lot d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

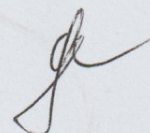
L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente à peine de déchéance."

MNP

PP

MM

JCM



- En ce qui concerne les caves, garages, emplacements de stationnement et lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m² et faisant également l'objet du présent acte, il est expressément convenu que les parties ne pourront fonder aucune réclamation à l'encontre de quiconque à raison d'une différence de contenance, en plus ou en moins, constatée entre celle réelle et celle pouvant être mentionnée au présent acte, cette différence excéda-t-elle un vingtième.

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 encore du règlement de copropriété.

3-) ASSURANCES

Il fera son affaire personnelle de la souscription de toutes polices d'assurances concernant sa responsabilité personnelle en tant qu'occupant de l'immeuble,

Etant précisé par le VENDEUR que l'ensemble immobilier est assuré contre l'incendie, responsabilité civile et autres risques par les soins de la copropriété.

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 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.

A cet égard le VENDEUR informe l'ACQUEREUR que :

- la distribution de l'électricité du bien vendu est assurée par la société EDF;
- la distribution du gaz du bien vendu est assurée par la société GDF.

En conséquence, l'ACQUEREUR est informé qu'il est subrogé purement et simplement dans les droits et obligations du VENDEUR à l'égard desdites

MNP

PP

MM

JCM

de

sociétés, résultant des contrats de distribution et de fourniture d'électricité et de gaz précités. 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 dégager 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

La vente a lieu sous les charges et conditions résultant du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division et le cas échéant de leurs actes modificatifs et complémentaires ; l'ACQUEREUR déclare avoir eu parfaite connaissance de ces documents par la remise d'une copie qui lui en a été faite, préalablement au présent acte, ainsi qu'il le reconnaît.

L'ACQUEREUR sera, par le seul fait du présent acte, subrogé de plein droit, tant activement que passivement, dans les droits et obligations résultant pour le VENDEUR de ce règlement de copropriété et de l'état descriptif de division ainsi que de leurs éventuels modificatifs, il en fera son affaire personnelle et s'oblige à les exécuter en ce qui concerne l'IMMEUBLE, de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le VENDEUR, par qui que ce soit

DELAI DE REFLEXION

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.

En application de cet article Maître Guy LAISSAC, notaire soussigné, a notifié le présent acte à l'ACQUEREUR par lettre recommandée avec avis de réception, présentée la première fois le 07 Juillet 2010 dont une copie est ci-annexée.

L'ACQUEREUR reconnaît :

- avoir pris connaissance du projet d'acte qui lui a été notifié.
- avoir bénéficié du délai de réflexion 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.

Il est, en outre, précisé qu'en application de l'article L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, l'ACQUEREUR n'a effectué aucun versement à

MNP

BP

MM

JCM

je

quelque titre ou sous quelque forme que ce soit, pendant toute la durée du délai de réflexion de sept jours qui lui a été accordé.

DECLARATIONS

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

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

Ils ajoutent ce qui suit :

- Ils sont de nationalité française ;
- Ils se considèrent comme résidents au sens de la réglementation française des changes actuellement en vigueur ;
- Ils ne sont pas placés sous l'un des régimes de protection des majeurs ;
- Ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.
- Ils ne sont pas en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil,
- Ils ne font pas et ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un dispositif de traitement du surendettement des particuliers visé aux articles L.330-1 et suivants du Code de la consommation.

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.

3/- Concernant la copropriété

Le VENDEUR déclare :

- que le syndic est le CABINET SOGEM 44 Allées de Barcelone BP 18017, TOULOUSE Cedex (31080)
- qu'une note délivrée par le syndic le 26 août 2010 est ci-annexée ;
- qu'il a reçu dudit syndic une convocation à une assemblée dont la tenue a été fixée au 22 septembre 2010, date postérieure à celle de la présente vente.
- qu'il a remis à l'instant même à L'ACQUEREUR le pouvoir pour assister à ladite assemblée, ainsi que l'avis de convocation contenant l'ordre du jour et les documents annexes ;
- subroger expressément l'ACQUEREUR, qui l'accepte, dans tous les droits et actions susceptibles d'être exercés à l'encontre de toute assemblée des copropriétaires.

Notification du présent acte sera faite auprès du syndic de copropriété par les soins du notaire soussigné d'une part conformément à l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 et d'autre part conformément à l'article 6 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967.

MNP

rr

MM

Jan

de

Pour le règlement des charges de copropriété, les parties conviennent expressément ce qui suit:

A-En ce qui concerne les provisions exigibles au titre du budget prévisionnel :

1) Rapports avec le syndicat

Le VENDEUR déclare être informé que, conformément aux dispositions de l'article 6-2, 1° du décret du 17 mars 1967 modifié, il demeure redevable envers le syndicat des sommes restant dues au titre des provisions exigibles du budget prévisionnel tel que ce dernier est défini à l'article 14-1 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis complété par l'article 45 du décret susvisé.

Conformément à la loi ces provisions seront réclamées par le syndicat à celui qui sera copropriétaire à la date de leur exigibilité. En conséquence, le VENDEUR devra régler au syndicat :

- toutes les provisions exigibles à la date de ce jour,
- toutes les provisions qui deviendront exigibles, jusqu'à la date où la vente à intervenir sera notifiée au syndicat conformément aux dispositions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

2) Rapports entre les parties

Dans les rapports entre les parties, il est convenu que :

- seront à la charge du VENDEUR toutes les provisions exigibles jusqu'à la date d'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR;
- seront à la charge de l'ACQUEREUR toutes les provisions exigibles postérieurement à la date de cette entrée en jouissance.

L'ACQUEREUR s'engage à rembourser au VENDEUR, à première demande, les sommes que ce dernier aurait été amené à verser au syndicat, en sa qualité de débiteur légal, et qui incomberaient à l'ACQUEREUR aux termes de la présente convention.

B-En ce qui concerne les provisions afférentes à des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

1) Rapports avec le syndicat

Il est rappelé :

- qu'en vertu des dispositions de l'article 6-2, 2° du décret du 17 mars 1967, le paiement des provisions exigibles au titre des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, incombe à celui, VENDEUR ou ACQUEREUR, qui est copropriétaire au moment de leur exigibilité.

- que le VENDEUR est considéré comme ~~copropriétaire~~, et qu'il sera appelé à répondre en cette qualité aux demandes de paiement du syndicat, jusqu'à la date où la vente à intervenir sera notifiée au syndicat, conformément aux dispositions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

2) Rapports entre les parties

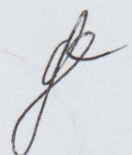
- Il est rappelé qu'aux termes d'une délibération d'assemblée en date du 30 Septembre 2009 actuellement définitive, le syndicat des copropriétaires a décidé d'effectuer des travaux dont la nature est :

MNP

BP

MM

Jay



"14. TRAVAUX: MISE AU NORMES ASCENSEURS, art 25, pour un montant total de 6.760,33 € et décidé d'appeler pour les financer trois provisions exigibles le 15 janvier 2010 le 15 avril 2010 et le 15 juillet 2010."

"16. TRAVAUX: REFECTION CLOTURE, art 24, pour un montant total de 4.525,95 € et décidé d'appeler pour les financer trois provisions exigibles le 15 janvier 2010 le 15 avril 2010 et le 15 juillet 2010."

Le VENDEUR déclare qu'aucun autre travaux n'a été décidé par l'assemblée des copropriétaires, et que le dernier appel de fonds exigible le 15 juillet 2010 a été acquitté ainsi qu'il en a justifié à L'ACQUEREUR.

Par contre, si d'autres dépenses non comprises dans le budget prévisionnel étaient décidées postérieurement à ce jour, soit par une assemblée générale, soit par le syndic en cas d'urgence, elles seraient à la charge exclusive de l'ACQUEREUR.

C-En ce qui concerne le trop ou moins perçu sur provisions :

Il est rappelé aux parties qu'en vertu de l'article 6-2, 3° du décret du 17 mars 1967, dans le cas où, lors de l'approbation des comptes, il est révélé un trop ou moins perçu sur provisions, la somme correspondante sera portée par le syndic au crédit ou au débit du compte de celui qui sera copropriétaire au moment de l'approbation des comptes.

Les parties informées par le rédacteur du présent acte, des règles concernant le droit de poursuite du syndicat ont été également averties de la possibilité de prendre des conventions contraires. Elles déclarent s'en remettre au jeu des règles légales et s'interdisent de se demander des comptes à ce titre.

Fonds de roulement :

Pour le cas où le syndic n'effectuerait pas la régularisation du fonds de roulement afférent au bien vendu, l'ACQUEREUR s'engage à rembourser directement au VENDEUR ledit fonds de roulement le jour de la régularisation du présent acte par acte authentique. Le VENDEUR lui en donnera quittance le même jour.

Inopposabilité des conventions des parties au syndicat :

Elles reconnaissent avoir été alertées par le rédacteur du présent acte que les conventions qu'elles ont prises afin de déroger aux règles légales, dont la teneur leur a été, dans chaque cas, rappelée, s'imposent à elles mais ne sont pas opposables au syndicat des copropriétaires en vertu des dispositions de l'article 6-3 dudit décret. En conséquence, le syndicat des copropriétaires exercera son droit de poursuite soit à l'encontre du VENDEUR soit à l'encontre de l'ACQUEREUR, conformément aux règles fixées par l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 susvisé.

Procédures en cours

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance il n'existe aucune procédure en cours engagée par le syndicat à son encontre, et qu'il n'est pas personnellement engagé dans une procédure relative au lot vendu.

Toutefois il est précisé dans la note sus-visée qu'il existe une procédure en cours à l'encontre de copropriétaires pour le recouvrement des charges de copropriété.

MNP

BP

MM

Jan

de

Destination des locaux

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, le règlement de copropriété n'interdit pas l'usage ci-dessus indiqué auquel l'ACQUEREUR destine les lieux.

CARNET D'ENTRETIEN

Il a été rappelé à l'acquéreur par le notaire soussigné, avant la signature du présent acte, qu'il pouvait, conformément aux dispositions des articles 45-1 de la loi du 10 juillet 1965 et 4-4 du décret du 17 mars 1967, et s'il le jugeait utile :

- prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble, au bureau du syndic dont le nom et l'adresse lui ont été communiqués ;
- ou s'il le préférait, demander à ce que le vendeur lui donne connaissance de ce carnet d'entretien et le cas échéant lui en fournisse copie.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique se trouve annexé au présent acte.

Ce dossier de diagnostic technique a été réalisé par le **Cabinet CAPITOLE EXPERTISES le 19 Mai 2010.**

Conformément aux dispositions de l'article R. 271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis au VENDEUR l'attestation sur l'honneur certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L. 271-6 du Code susvisé.

L'original de cette attestation est ci-annexé.

Le dossier de diagnostic technique comprend :

- l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du Code de la construction et de l'habitation ;
- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du Code de la santé publique ;
- l'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation ;
- l'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation ;
- l'état des risques naturels et technologiques prévu au I de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.
- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

De ces différents documents, il résulte notamment :

TERMITES

Le rapport ci-dessus visé conclue "Absence d'indices d'infestation de termites".

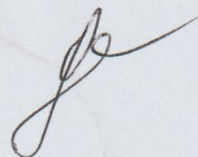
DECLARATIONS SUR L'AMIANTE

MNP

PP

MM

JAN



Le VENDEUR déclare :

Que les biens vendus dépendent d'un ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er Juillet 1997 et entrent 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. 1334-13 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, doit être ci-annexé.

1°) En ce qui concerne les parties communes :

Le VENDEUR s'engage à fournir le rapport amiante concernant les parties communes.

2°) En ce qui concerne les parties privatives :

Le rapport ci-dessus visé conclue "Dans le cadre de la mission décrite en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante".

INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Le vendeur déclare que l'immeuble vendu comporte une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans.

En conséquence est ci-annexé, conformément à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, l'état de l'installation intérieure d'électricité datant de moins de trois ans ci-dessus visé.

Il résulte de ce document que l'installation intérieure d'électricité de l'immeuble vendu présente les anomalies suivantes :

"L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle représente.

Les anomalies constatées concernent:

- La protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et de sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre
- La prise de terre et l'installation de mise à la terre
- Des matériels électriques présentant des risques de contact direct
- Autres :(prises à obturateur/ Différentiel 30 mA sur l'ensemble de l'installation électrique)."

L'acquéreur déclare faire son affaire personnelle des travaux à effectuer, et renonce à exercer de ce chef quelque recours ~~que~~ ce soit à l'encontre du vendeur.

ETAT DE L'INSTALLATION DE GAZ

Le vendeur déclare que l'immeuble objet du présent acte comporte une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans. En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur a fait réaliser, il y a moins de trois ans, par une personne répondant aux conditions de compétence, d'organisation et d'assurance

MWP

PP

MM

JCM

gk

prévues à l'article L. 271-6 du même code, l'état de l'installation intérieure de gaz ci-dessus visé.

Il résulte des recherches effectuées que cette "installation ne comporte aucune anomalie".

PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

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

Il résulte d'un état des risques naturels et technologiques en date du 18 Mai 2010 ci-annexé, ce qui suit littéralement rapporté :

PPRn prescrit.

Les risques naturels pris en compte sont:

- Inondation

- Sècheresse.

PPRt : néant.

Zone de sismicité : zone 0.

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

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, ledit immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

ASSAINISSEMENT

Le VENDEUR déclare qu'il existe un réseau public d'assainissement et que l'immeuble vendu y est raccordé, ce qui est dans l'attestation ci-dessus visée.

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 du présent acte, pour mettre

MNP

RP

MM

Jam

de

celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données vous concernant et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification aux données vous concernant auprès de Me Guy LAISSAC Notaire à 32.450 SARAMON (tel: 05.62.65.4014; fax: 05.62.65.44.78; mail: guy.laissac0999@orange.fr). Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de votre part auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

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 DIX NEUF (19) pages.

Fait et passé à TOULOUSE (Haute-Garonne) 179 rue du Faubourg Bonnefoy chez Monsieur Henri MATHIEU.

A la date sus indiquée.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le notaire soussigné, ainsi que celle de Me Vincent ROUX Notaire conseil de L'ACQUEREUR.

Et le notaire a signé le même jour.

Les parties approuvent :

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

Handwritten signatures and initials:
MWP, PP, M JCM, and several large, stylized signatures including one that appears to be "M. Piaget".