

26
1003385



04/26/61

VENTE
VERGEZ / CACERES SCHULBACH

**L'AN DEUX MILLE SEIZE,
LE VINGT AVRIL
A TARBES (65000), 28 Place du Marché Brauhauban, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,
Maître Benjamin PUJOL-CAPDEVIELLE, Notaire Associé de la Société
d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée «Benjamin PUJOL-CAPDEVIELLE et
Céline SEMPE, notaires associés», titulaire d'un Office Notarial à TARBES, 28
Place du Marché Brauhauban,**

**A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après
identifiées.**

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite « partie normalisée » constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite « partie développée » comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Madame **Simone Rita GUEIDAN**, retraitée, demeurant à BORDEAUX (33000), Maison de retraite Protestante, 12 rue Lagrange.

Née à CRESPIAN (30260), le 30 juin 1925.

Veuve en premières noces et non remariée de Monsieur Jean Henri Benjamin **VERGEZ**.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Incapable protégée, placée sous le régime de la tutelle des majeurs suivant jugement de Monsieur le Juge des Tutelles du Tribunal d'Instance de BORDEAUX, en date du 27 mars 2015, rendu définitif.

VB ECS ↑

Représentée par Monsieur Bruno VERGEZ, son fils, demeurant à GEDRE (65120), Impasse Vergez, en sa qualité de tuteur de cette dernière, nommé à ces dites fonctions aux termes d'une ordonnance rendu par Monsieur le Juge des Tutelles du Tribunal d'Instance de BORDEAUX en date du 27 mars 2015, rendue définitive.

ACQUEREUR

Monsieur **Francisco Erardo CACERES SCHULBACH**, chef de projet, demeurant à TARBES (65000) 26 place du Marché Brauhauban.

Né à PUERTO AYSÉN (CHILI) le 6 mai 1980.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité chilienne et allemande.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur Francisco CACERES SCHULBACH acquiert la pleine propriété du BIEN objet de la vente.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social.
- Qu'elles ne sont concernées :
 - Par aucune des mesures légales des majeurs protégés sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.
 - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

L'ACQUEREUR déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-19 5 bis du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

- extrait d'acte de naissance du VENDEUR,
- le bulletin numéro 2 du casier judiciaire interrogé par l'intermédiaire de l'association pour le développement du service notarial le 2 mars 2016 n'a révélé aucune interdiction d'acquérir,
- compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr,

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

L'ensemble de ces pièces est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après visa des parties et mention du notaire.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Simone GUEIDAN, veuve de Monsieur Jean Henri Benjamin VERGEZ, est représentée par son tuteur Monsieur Bruno VERGEZ, son fils susnommé, spécialement autorisé aux fins des présentes par ordonnance du Juge des Tutelles du Tribunal d'instance de TARBES (65000), le 22 mars 2016, devenue définitive, demeurée ci-jointe et annexé aux présentes après mention du notaire.

- Monsieur Francisco CACERES SCHULBACH est présent à l'acte.

VB 4
ECS

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.

- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment le ou les biens de nature immobilière objet des présentes.

- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meublier**" désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et vendus avec ceux-ci.

IDENTIFICATION DU BIEN

Le **VENDEUR** vend à l'**ACQUEREUR** qui accepte le **BIEN** dont la désignation suit :

DESIGNATION

A AUREILHAN (HAUTES-PYRÉNÉES) 65800 152 Rue du XI Novembre,

Une maison à usage d'habitation avec terrain attenant, cadastrée sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	1219	LESPY	00 ha 00 a 23 ca
AB	1220	152 RUE DU 11 NOVEMBRE	00 ha 12 a 91 ca

Total surface : 00 ha 13 a 14 ca

TEL ET AINSI que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

Division cadastrale

Le **BIEN** provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originellement cadastré, savoir :

- section AB, numéro 430, 152 rue du 11 Novembre, pour une contenance de quatorze ares soixante-six centiares (00ha 14a 66ca), dont le surplus restant appartenir au **VENDEUR** est désormais cadastré section AB numéro 1221 lieudit 152 rue du 11 Novembre pour une contenance de un are soixante centiares (1a 60ca) ;

- section AB, numéro 325, lieudit Lespy, pour une contenance de huit ares dix-sept centiares (00ha 08a 17ca), dont le surplus restant appartenir au **VENDEUR** est désormais cadastré section AB, numéro 1218, rue du 11 Novembre pour une contenance de vingt-trois centiares (00ha 08a 40ca).

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Madame Christine BEFRE, géomètre expert à TARBES, le 23 septembre 2014, numéro 1243 B.

Une copie du plan de division est demeurée annexée aux présentes après visa des parties et mention du notaire soussigné.

Ce plan de division demeurera annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre et sera déposé au service de la publicité foncière compétent avec la copie authentique des présentes destinée à être publiée.



 BCS

USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation.
L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

La vente porte sur la totalité en pleine propriété du **BIEN**.
Ce **BIEN** appartient au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après.

EFFET RELATIF

Le bien sus désigné appartient au **VENDEUR**, en vertu des faits et actes ci-après, savoir :

- Acquisition suivant acte reçu par Maître Louis PUJOL-CAPDEVIELLE, notaire à TARBES (65000) le 25 novembre 1963, publié au service de la publicité foncière de TARBES (1ER bureau) le 8 janvier 1964, volume 3459, numéro 32.

- Changement de régime matrimonial par les époux VERGEZ/GUEIDAN et adoption pour l'avenir du régime de la communauté universelle, suivant acte reçu par Maître Louis PUJOL-CAPDEVIELLE, notaire à TARBES (65000), le 12 avril 1994, régulièrement homologué par le Tribunal de Grande Instance de TARBES (65000) en date du 3 octobre 1994, déposé au rang des de l'Office notarial dénommé en tête des présentes, le 29 novembre 2012 et régulièrement mentionné en marge de l'extrait de mariage desdits époux.

- Attestation immobilière constatant la mutation à Madame GUEIDAN veuve VERGEZ du bien objet des présentes, suite au décès dudit Monsieur Jean VERGEZ survenu à TARBES (65000), le 13 février 1996, suivant acte reçu par le notaire soussigné, ce jour un instant avant les présentes, dont une copie authentique sera publiée au service de la publicité foncière de TARBES 1ER.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **CENT QUINZE MILLE EUROS (115 000,00 EUR)**,

Le paiement de ce prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au **VENDEUR**, qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance entière définitive et sans subrogation.

DONT QUITTANCE**NEGOCIATION**

Les parties reconnaissent que l'Office Notarial sis 28 Place du Marché Brauhauban à TARBES (65000) est titulaire d'un mandat de vente non exclusif concernant le **BIEN** objet des présentes, en date du 23 mars 2015 que lui a donné le **VENDEUR**, et que l'office notarial a mis celui-ci en rapport avec l'**ACQUEREUR**.

VB 4
ECS

En conséquence, il est dû à l'office notarial par le **VENDEUR** un émolument de négociation s'élevant à la somme de **QUATRE MILLE SIX CENT QUATRE VINGT UN EUROS ET CINQUANTE NEUF CENTS (4.681,59 €)**, taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération est réglée par la comptabilité de l'office notarial.

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au service de la publicité foncière de TARBES 1ER.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

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

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** en vertu des faits et actes ci-après énoncés :

- Acquisition suivant acte reçu par Maître PUJOL-CAPDEVIELLE, notaire à TARBES (65000) le 25 novembre 1963, publié au service de la publicité foncière de TARBES (1ER bureau) le 8 janvier 1964, volume 3459, numéro 32, moyennant une valeur à l'époque, avec d'autres immeubles, de CINQUANTE TROIS MILLE FRANCS (53.000,00 Frs).

- Changement de régime matrimonial par les époux VERGEZ/GUEIDAN et adoption pour l'avenir du régime de la communauté universelle, suivant acte reçu par Maître Louis PUJOL-CAPDEVIELLE, notaire à TARBES (65000), le 12 avril 1994, régulièrement homologué par le Tribunal de Grande Instance de TARBES (65000) en date du 3 octobre 1994, déposé au rang des minutes du notaire soussigné, le 29 novembre 2012 et régulièrement mentionné en marge de l'extrait d'acte de mariage desdits époux.

- Attestation immobilière constatant la mutation au profit de Madame GUEIDAN veuve VERGEZ du bien présentement vendu, suite au décès dudit Monsieur Jean VERGEZ survenu à TARBES (65000), le 13 février 1996, suivant acte reçu par le notaire soussigné, ce jour un instant avant les présentes, dont une copie authentique sera publiée au service de la publicité foncière de TARBES 1ER.

Opération intercalaire – Détermination du prix d'origine et de la durée de détention

Il est ici précisé que les deux origines qui précèdent s'analysent en une opération intercalaire pour le calcul de la plus-value taxable, par suite et afin de déterminer la valeur d'origine ainsi que la durée de détention, il convient de se référer à l'acte qui a précédé cette opération intercalaire : soit l'acquisition suivant acte reçu par Maître PUJOL-CAPDEVIELLE, notaire à TARBES (65000) le 25 novembre 1963.

En conséquence, cet immeuble bénéficie de l'exonération de plus-values compte tenu de sa durée de détention dans le patrimoine du VENDEUR et du mode de calcul fixé par l'article 150 VC I du Code général des impôts.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de TARBES CEDEX 09 - CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES 1 BRD DU MARECHAL JUIN - 65023 TARBES CEDEX 09 et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

OBLIGATION DECLARATIVE

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

V B 4
ECS

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

IMPOT SUR LA MUTATION

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** déclarent ne pas être assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

L'assiette des droits est constituée par le prix de la présente vente soit CENT QUINZE MILLE EUROS (115 000,00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 4,50 %	=	5 175,00
115 000,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	1 380,00
115 000,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	123,00
5 175,00			
TOTAL			6 678,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

<u>Type de contribution</u>	<u>Assiette</u>	<u>Taux</u>	<u>Montant</u>
Contribution proportionnelle taux plein	115 000,00	0,10%	115,00 euros

FIN DE PARTIE NORMALISEE

9

B ECS