

855-274
BA2-99,
NOS-99;

DU 14 FEVRIER 1994

Vente D'IMMEUBLE PAR

MR BAQUIERE A

Monsieur et Madame NOSTRENOFF

Alain COSTE, Lionel COSTE & Marie-Martine VIDAL
NOTAIRES

Successieurs de M^e Raoul COSTE et de M^e RIET

1, Cours Georges-Clemenceau - 33000 BORDEAUX

Tél. 56 52 89 71 - Fax 56 44 82 18

855274/MV/MV/MM

Droit de timbre payé sur état
Autorisation N°10 du 03/5/1993

VENTE D'IMMEUBLES
BAQUIERE
NOSTRENOFF

Droit de timbre payé sur état
Autorisation N°10 du 03/5/1993

DOCUMENT IMMOBILIER
L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT QUATORZE
Le quatorze février

En l'Office Notarial ci-après désigné,

Maître Marie-Martine VIDAL Notaire, soussigné, associé
de la Société Civile Professionnelle "Alain COSTE,
Lionel COSTE et Marie Martine VIDAL", titulaire d'un
Office Notarial dont le siège est à BORDEAUX (Gironde),
1, cours Georges Clémenceau,

A reçu le présent acte authentique, comportant :

V E N T E

PAR

Monsieur Patrick, Claude BAQUIERE, né le 26 aout
1957 à FEDALA (MAROC) préposé aux PTT divorcé de Madame
Nicole Geneviève Jeanine BIBES
Demeurant à LUDON MEDOC (Gironde), 6, avenue du 11
novembre

Comparaissant personnellement.

- Dénommé "LE VENDEUR" dans la suite du présent acte.

A

Monsieur James NOSTRENOFF, né le 07 mars 1962 à
BELFORT inspecteur PTT,
et Madame Sylvie, Odette Simone AINS née le 29 mai
1960 à PARIS (XVIIIème) contrôleur PTT, son épouse.
Demeurant à LE TAILLAN MEDOC (Gironde), 52 avenue
de Souliac

4 - 1er BUREAU DES HYPOTHEQUES DE BORDEAUX
Taxe : 39625 Dépot n° L822) Publié et
Sal. : 500 enregistré le 6 Avril 1994
Tot. : 40125 Vol 1994 n° 2580
Reçu quarante mille cent vingt-cinq francs
Le Conservateur,

J. GOBILLOT

[Handwritten signatures and initials]

Soumis au régime matrimonial de la communauté d'acquêts, régi par les articles 1400 et suivants du Code civil, pour avoir contracté mariage à la mairie de MARSEILLE (XXIème), le 01 avril 1989, sans contrat préalable.

Ledit régime n'ayant subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

Comparaissant personnellement.

- Dénommés "L'ACQUEREUR" dans la suite du présent acte Agissant conjointement et solidairement, et qui acceptent.

Lesquels VENDEUR et ACQUEREUR déclarent jouir de leur pleine capacité civile et faire élection de domicile, pour l'exécution des présentes et de leurs suites en leur demeure respective sus-indiquée et pour la notification de l'exercice éventuel du droit de préemption prévu à l'article L 18 du Livre des procédures fiscales, en l'étude du notaire soussigné.

Des biens dont la désignation suit

DESIGNATION

LOCALISATION: LUDON MEDOC (Gironde), 6 avenue du 11 novembre

- C A D A S T R E -

SEC	NO	RUE OU LIEU-DIT	ha a ca	NATURE
D	1330	BIZEAUDUN	06 68	
CONTENANCE TOTALE :			06 a 68 ca	

Comprenant quatre pièces principales

MAISON D'HABITATION

Formant le lot HUIT du lotissement "LE GRAND VERGER"

Tel que ledit bien existe, se poursuit et comporte avec toutes ses dépendances sans aucune exception ni réserve.

Handwritten marks: "02", "16", and a signature.

REFERENCES DE PUBLICATION

Le titre du dispoſant a été établi ſuivant acte reçu par Me Alain COSTE, le 8 OCTOBRE 1992, et Me Marie-Martine VIDAL, ſouſſignée, le 4 octobre 1993, publiés Deuxième Bureau des hypothèques de BORDEAUX, le 24 Novembre 1993, volume 1993 P, numéro 7.279.

PROPRIETE-JOUISSANCE

L'ACQUEREUR ſera propriétaire des biens vendus à compter de ce jour.

Il en aura la jouiſſance à compter de ce jour par la priſe de poſſeſſion réelle et effective, ledit bien étant libre de toute location ou occupation.

P R I X

La préſente vente eſt conſentie et acceptée moyennant le prix principal de CINQ CENTS MILLE FRANCS ci 500.000,00

Laquelle ſomme l'ACQUEREUR a payé comptant au VENDEUR qui le reconnaît, en conſent quittance et qui déclare ſe déſiſter de tous droits de privilège et d'action réſolutoire même pour ſûreté des charges pouvant réſulter des préſentes.

DONT QUITTANCE

Ce paiement a eu lieu par la comptabilité du notaire ſouſſigné.

DECLARATION D'EMPLOI

Monsieur et Madame NOSTRENOFF déclarent avoir effectué le paiement du prix ci-deſſus, à concurrence de QUATRE CENT DIX MILLE FRANCS (410.000 frs) au moyen de fonds leur provenant de deux prêts conſentis par LA POSTE, aux conditions particulières et générales de l'offre de prêt qui leur a été adreſſé le 14 janvier 1994 et qu'ils ont accepté le 26 janvier 1994, ſoit conformément à la loi Scrivener plus de dix jours après réception.

Ils déclarent en outre expreſſément autoriser Me VIDAL

00 11 M

Notaire soussigné, a affecter le montant desdits prêts débloqués entre ses mains, au paiement du prix de la présente acquisition.

DECLARATIONS FISCALES

Les parties déclarent que le régime fiscal s'établit comme suit:

L'ACQUEREUR déclare:

- S'engager, conformément aux dispositions de l'article 710 du Code général des impôts, dont il demande l'application, à ne pas affecter " L'IMMEUBLE " vendu à un usage autre que l'habitation et ce pendant une durée minimale de trois ans à compter de ce jour.

Le VENDEUR déclare que son domicile réel est bien celui indiqué en tête des présentes, qu'il constitue son domicile fiscal à savoir:
Inspection des impôts de BORDEAUX BOUSCAT

Le VENDEUR reconnaît que le Notaire soussigné l'a informé des dispositions de la loi n°76-660 du 19 juillet 1976 portant imposition des plus-values, et de son obligation de comprendre dans la déclaration de ses revenus, au titre de la présente année, la plus-value éventuellement réalisée par lui au titre de la présente mutation.

En outre, le VENDEUR rappelle que les biens objets des présentes sont entrés dans son patrimoine ainsi qu'il est dit dans le paragraphe "Origine de propriété" pour une valeur d'acquisition de 136.000 francs.

Il précise d'autre part, que le bien présentement vendu, est achevé depuis plus de cinq ans.

PROJET DE LIQUIDATION DES DROITS

ARTICLE C G I	ASSIETTE	TAUX	T A X E
ART. 710	500.000	5,00 %	25.000,00
TAXE DEPARTEMT PRELEVTE ETAT	500.000	2,50 %	25.000,00 625,00
TAXE COMMUNALE		1,20 %!	6.000,00
TAXE REGIONALE		1,60 %!	8.000,00
T O T A L			39.625,00

DR

IV

dm

* FIN DE PREMIERE PARTIE *

LOTISSEMENT "LE GRAND VERGER"

L'immeuble présentement vendu dépend du lotissement LE GRAND VERGER, autorisé par arrêté rendu par Monsieur le Marie de LUDON MEDOC, le 3 décembre 1986, sous le n° L 256.86.W0086, et a fait l'objet d'un certificat administratif R.315.36 du Code de l'urbanisme suivant arrêté en date du 7 février 1987.

L'ensemble des pièces constitutives dudit Lotissement et notamment le cahier des charges, le règlement du Lotissement et les statuts de l'Association Syndicale sont demeurés à la minute d'un acte en constatant le dépôt reçu par l'Office Notarial le 11 février 1987, dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de BORDEAUX, le 17 mars 1987 volume 10.033 n°12,

L'acquéreur reconnaît avoir reçu à l'instant même copie de ces documents dont il déclare avoir pris parfaite connaissance.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble présentement vendu appartient en propre à Monsieur BAQUIERE par suite des faits et en vertu des actes ci-après relatés :

I - ORIGINAIREMENT, cet immeuble dépendait de la communauté légale de biens existant entre Monsieur BAQUIERE vendeur aux présentes, et Madame Nicole viève Jeanine BIBES, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de VIRY CHATILLON, le 29 janvier 1983, savoir :

- Les constructions, pour les avoir faites édifier sans avoir conféré ni laissé prendre de privilège d'architecte, d'entrepreneur d'ouvrier, suivant permis de construire N° 256 87 W 0111 ainsi qu'il résulte d'un certificat de conformité en date du 13 juillet 1988,

- Et le terrain, pour l'avoir acquis, au cours et pour le compte de ladite communauté, de,

DN

11/

dm

La société anonyme "LES HAMEAUX D'AQUITAINE", au capital de deux cent cinquante mille francs (250.000 Frs) ayant son siège social à SAINT MEDARD EN JALLES, 16 allées des Genêts, Club des Pins, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX, sous le numéro B 338 433 683.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Lionel COSTE, les 15 et 17 décembre 1987,

Moyennant le prix principal de toutes taxes comprises de CENT TRENTE SIX MILLE FRANCS (136.000,00 Frs) se décomposant en un prix hors taxes de CENT VINGT MILLE TROIS CENT CINQUANTE TROIS FRANCS QUATRE VINGT DIX HUIT CENTIMES (120.353,98 Frs) et une TVA au taux de 13,00% soit QUINZE MILLE SIX CENT QUARANTE SIX FRANCS DEUX CENTIMES (15.646,02 Frs) payé comptant et quittancé à l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de BORDEAUX, le 10 février 1988 volume 10.495 numéro 3. Ensuite de cette publicité, le même jour, Monsieur le Conservateur audit bureau a délivré du chef de la société vendeuse un état sur formalités contenant inscription d'hypothèque conventionnelle prise les 5 et 26 mars 1987, volume 1178 n°32 au profit de LA BANQUE DE FINANCEMENT IMMOBILIERE SOVAC pour sureté de la somme en principal de 1.100.000 Frs et de celle de 220.000 Frs pour accessoires évalués. Laquelle inscription a été radiée en vertu d'un acte de mainlevée reçu par Me COSTE, le 20 octobre 1988, ainsi qu'il résulte de la mention en marge de l'état hors formalité ci-après visé.

II - Suivant acte reçu par Me Alain COSTE, Notaire à BORDEAUX, le 8 octobre 1992, Monsieur et Madame BAQUIERE, ont, en vue d'une requête conjointe en divorce devant le TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE BORDEAUX, établi la liquidation et le partage de la communauté de biens existant entre eux, sous la condition suspensive du prononcé dudit divorce.

Aux termes de cet acte, l'immeuble présentement vendu a été attribué à Monsieur BAQUIERE à charge par lui :

- d'assumer seul le remboursement des deux prêts contractés pour l'acquisition dudit immeuble auprès du CREDIT FONCIER DE FRANCE et du COMPTOIR DES ENTREPRENEURS, ainsi qu'un prêt consenti par la PREFECTURE dont le montant total en capitaux s'élevait à la somme trois cent soixante huit mille

DB W M

francs,

- et de payer à titre de soulte à son épouse, la somme de DIX MILLE FRANCS, laquelle s'est trouvée compensée avec la valeur de la part de Monsieur BAQUIERE sur les objets mobiliers de communauté restés en la possession de son épouse.

La condition suspensive stipulée audit acte s'est trouvée réalisée par le jugement du TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE BORDEAUX en date du 20 janvier 1993 ayant prononcé le divorce des époux BAQUIERE/BIBES et ayant homologué purement et simplement l'acte sus analysé de liquidation et partage de la communauté.

La copie exécutoire de ce jugement ainsi que la copie certifiée conforme de l'acte de mariage des époux BAQUIERE/BIBES, portant la mention du divorce, ont été déposées au rang des minutes de l'Office Notarial, suivant acte en constatant le dépôt reçu par Me VIDAL, Notaire soussigné, le 4 octobre 1993.

Aux termes de cet acte, la réalisation de la condition suspensive insérée au partage a été constatée.

Une expédition de l'acte de liquidation partage et de l'acte de réalisation de la condition suspensive a été publiée au deuxième bureau des Hypothèques de BORDEAUX, le 24 novembre 1993, volume 1993 P, numéro 7.279.

Sur cette formalité Monsieur le Conservateur audit bureau a délivré du chef des co-partageants un état révélant deux inscriptions d'hypothèque conventionnelle prises en garantie des prêts contractés pour l'acquisition dudit immeuble, savoir :

- La première en date du 10 février 1988 volume 595, numéro 39 au profit du CREDIT FONCIER DE FRANCE,
- La deuxième en date du même jour, volume 595, numéro 40 au profit du COMPTOIR DES ENTREPRENEURS.

Dont le vendeur s'oblige à rapporter mainlevée à ses frais dans les meilleurs délais.

L'origine de propriété plus complète des biens dont s'agit est relatée dans une note qui est demeurée ci-jointe et annexée après mention, après avoir été visée par les parties.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit et notamment sous celles suivantes :

/ W W

Etat des lieux : L'ACQUEREUR prendra le bien vendu dans son état au jour du transfert de propriété, sans recours possible contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit et, notamment, pour mauvais état du sol ou du sous-sol, mauvais état d'entretien des bâtiments, défaut d'alignement, vétusté, erreur de désignation ou de contenance, toute erreur dans la désignation ou toute différence de contenance, en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR.

Vices ou défauts : Le VENDEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices ou défauts apparents ou cachés, pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments, existence d'insectes ou parasites du bois, ou autres défauts quelconques.

Servitudes : L'ACQUEREUR souffrira les servitudes passives quelles qu'elles soient qui peuvent grever le bien vendu, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, 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 de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A ce sujet, le VENDEUR déclare que le bien vendu n'est, à sa connaissance, grevé d'aucune servitude autre que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou des prescriptions d'urbanisme, et des pièces du Lotissement dont dépend l'immeuble vendu.

Eau, Electricité, Abonnements divers : L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de l'exécution ou de la résiliation de tous abonnements et traités qui pourraient exister, relatifs à l'eau, l'électricité et autres fournitures et, en cas de continuation, en paiera toutes redevances, cotisations ou primes à partir du jour ci-dessus fixé pour l'entrée en jouissance.

Impôts : L'ACQUEREUR acquittera, à compter de son entrée en jouissance, tous impôts, contributions, taxes et charges de toute nature, auxquels le bien vendu peut et pourra être soumis, et notamment le prorata d'impôts fonciers depuis l'entrée en jouissance jusqu'au trente et un décembre suivant.

7
OB M M

Frais : L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits d'enregistrement et de publicité foncière des présentes et de leurs suites.

Assurance Incendie : En application de l'article 19 de la Loi du 13 Juillet 1930, les assurances contre les risques d'incendie couvrant les biens vendus continuent de plein droit au profit de l'ACQUEREUR. Ce dernier entendant s'assurer à la compagnie de son choix déclare vouloir résilier ces assurances à la date du huitième jour suivant le présent acte et charge le VENDEUR, auquel il donne mandat à cet effet, de notifier cette résiliation aux compagnies intéressées. Le VENDEUR s'oblige à effectuer cette démarche et à supporter, seul, les indemnités qui pourraient être dues du fait de cette résiliation.

URBANISME

En ce qui concerne les dispositions d'urbanisme les parties déclarent qu'il n'existe à ce jour, à leur connaissance, aucun empêchement aux présentes ni aucune disposition pouvant troubler la propriété ou la jouissance du bien dont s'agit.

La lettre de renseignement délivrée conformément à la circulaire n° 73217 du 31.12.1973, est demeurée ci-annexée après avoir été visée par la partie concernée qui reconnaît en avoir pris parfaite connaissance cette lettre de renseignement portant le n° a été délivrée le 24 novembre 1993

Il en résulte notamment ce qui suit:

- NATURE DES DISPOSITIONS APPLICABLES AU TERRAIN
 - . Plan d'occupation des sols (POS) - Zone INA-UC
 - . Lotissement n° 86W0086 AP 3-12-86
approuvé le 10 mai 1985
- OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
 - . Application des deux règlements / le POS et le règlement du lotissement.

ALIGNEMENT

En outre, il résulte d'une lettre de la Direction Départementale de l'Équipement en date du 29 novembre 1993, demeurée ci-annexée après mention que l'immeuble conserve son alignement.

OB W d

DROIT DE PREEMPTION

La présente mutation n'est soumise à aucun droit de préemption.

CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A L'ETAT DE CONSTRUCTION RECENTE

Le permis de construire concernant les biens sus-désignés a été délivré le 4 Novembre 1987

Le certificat de conformité a été délivré le 13 juillet 1988

L'ACQUEREUR sera subrogé dans les droits, actions et moyens du VENDEUR à l'encontre des architectes, entrepreneurs et autres personnes qui ont été liées envers lui par contrat de louage d'ouvrage, et résultant des articles 1792, 1792-1, 2 et 3 et 2270 du Code civil

ASSURANCE DOMMAGES

Pour satisfaire aux dispositions de la loi du 4 janvier 1978, le VENDEUR déclare :

Que l'immeuble vendu est couvert par une assurance dommages aux termes d'une police dont un exemplaire a été remis à l'instant à l'acquéreur qui le reconnaît.

Compagnie SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS, Unité de Gestion HAUTS DE SEINE SUD, 114 Avenue Emile Zola
75739 PARIS CEDEX 15

N° de police : 221679 D 9809

Ainsi qu'il résulte d'une attestation en date du 17 décembre 1987, dont copie a été remise à l'acquéreur qui le reconnaît.

DECLARATIONS D'ETAT CIVIL ET AUTRES

Il est ici déclaré par les comparants :

. Que les énonciations contenues en tête des présentes, relatives à leur état civil, sont exactes.

. Qu'ils sont :

- le VENDEUR, de nationalité ~~marocaine~~ Française
- et qu'il réside habituellement en France.
- l'ACQUEREUR, de nationalité française
- et qu'il réside habituellement en France.

PB M JH

- Que les indications portées ci-dessus concernant la capacité des parties sont parfaitement exactes.

- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité d'aliéner du VENDEUR et à la capacité de s'obliger de l'ACQUEREUR.

Le VENDEUR précise :

- Qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaires ou cessation de paiement.

- Qu'il n'est pas placé sous un régime de tutelle, curatelle ou sauvegarde de justice.

- Qu'il a la libre disposition des biens présentement vendus, et que ces derniers ne sont frappés d'aucune mesure de confiscation, réquisition ou d'expropriation.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le VENDEUR déclare que l'immeuble sus désigné est grevé des inscriptions suivantes :

Inscription d'hypothèque conventionnelle prise au premier bureau des hypothèques de BORDEAUX, le 10 février 1988 volume 595 n° 39, au profit du CREDIT FONCIER DE FRANCE pour sureté de la somme en principal de 224.545 Frs et de celle de 67.363,50 Frs pour accessoires évalués, ayant effet jusqu'au 06 février 2010.

Inscription d'hypothèque conventionnelle prise au premier bureau des hypothèques de BORDEAUX, le 10 février 1988, volume 595 n° 40 au profit du COMPTOIR DES ENTREPRENEURS pour sureté de la somme en principal de 139.000,00 Frs et de celle de 41.700,00 Frs, pour accessoires évalués, avec effet jusqu'au 6 février 2010

Ainsi qu'il résulte d'une réquisition de renseignements urgents hors formalité délivrée le

23 novembre 1993

, laquelle pièce demeurera ci-jointe et annexée après mention.

L'acquéreur s'oblige ainsi qu'il est dit ci-dessus à rapporter à ses frais les mainlevées et certificats de radiation desdites inscriptions dans les meilleurs délais.

REMISE DE TITRES ET DE PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à L'ACQUEREUR, mais ce dernier pourra se faire délivrer à ses frais ceux dont il pourra avoir besoin

no 116 1/11

vendus, et sera subrogé dans tous les droits du VENDEUR à ce sujet.

L'ACQUEREUR pourra se faire délivrer, à ses frais, tous extraits, expéditions ou copies d'acte concernant ce même bien.

PUBLICITE FONCIERE

Une expédition des présentes sera publiée par le notaire soussigné au bureau des hypothèques compétent. S'il se révèle des inscriptions sur le bien vendu, le VENDEUR devra, à ses frais et sans délai, en remettre à l'ACQUEREUR les certificats de radiation.

POUVOIRS

Les parties donnent pouvoirs à :

- Monsieur Franck FROUIN, cleric de Notaire,
 - Monsieur Bertrand GEORGEN, cleric de Notaire,
- Tous deux domiciliés à BORDEAUX,
1, cours Georges Clémenceau

Avec faculté d'agir ensemble ou séparément,
A l'effet de :

Procéder ou faire procéder à toutes rectifications ou modifications d'état-civil, cadastrales ou hypothécaires, signer tous procès-verbaux, actes et pièces, élire domicile, substituer et, généralement faire le nécessaire.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile :
Pour le retour des pièces et la correspondance,
en l'étude du notaire soussigné.

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.

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

Les parties reconnaissent également qu'il leur a

PB W M

été donné connaissance de l'article L 18 du Livre des procédures fiscales instituant au profit du Trésor un droit de préemption sur les biens et droits dont le prix ou la valeur est jugé insuffisant, et qu'il leur a été expliqué les conséquences pouvant résulter à leur encontre de l'application éventuelle de ces dispositions fiscales.

DONT ACTE établi sur *troize* pages.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et la signature de celles-ci sur ledit acte a été recueillie par le notaire soussigné.

Fait et passé aux date et lieu sus-indiqués.

Rayé
mot\$
lignes
Chiffres

PB

W

qu



Monteuill

