

TIMBRE SUR ETAT  
Autorisation  
du 7 Juillet 1980

L'AN DEUX MILLE QUATRE  
Et le neuf décembre

**Maître Henri CHALVIGNAC, Notaire, Membre de la Société Civile  
Professionnelle dénommée «Henri et François CHALVIGNAC», titulaire  
d'un Office Notarial à LOURDES Hautes Pyrénées, 10, Avenue du Maréchal  
Juin, soussigné,**

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après  
identifiées, contenant : VENTE DE LOCAUX EN COPROPRIETE.

### IDENTIFICATION DES PARTIES

#### VENDEURS :

Madame Marie France BASCOU , retraitée, demeurant à LOURDES  
(Hautes-Pyrénées) 5, place Peyramale ,  
Née à LOURDES (Hautes-Pyrénées) le 12 Mai 1931  
Veuve, non remariée, de Monsieur Antoine François COURREGES  
De nationalité française,

Ici présente.

Madame Martine Julienne Thérèse COURREGES , employée, épouse de  
Monsieur Joseph Albérico SILVA demeurant à LOURDES (Hautes-Pyrénées) 8  
Rue des Petits Fossés ,

Née à LOURDES (Hautes-Pyrénées) le 03 Octobre 1952

Mariés sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux  
acquêts à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à la mairie de  
LOURDES (Hautes-Pyrénées) le 20 Décembre 1974

Ledit régime non modifié.  
De nationalité française,

M.P.H.

M.F.C. AB

S.M.

Y

Ici présente.

Ci-après dénommées 'LE VENDEUR', agissant solidairement entre elles.

**ACQUEREUR:**

La Société dénommée PHI LONG société civile au capital de 1.000,00 EUROS ayant son siège social à LOURDES (Hautes-Pyrénées) 9 rue du Baron Duprat identifiée sous le numéro SIREN 433 263 902 au RCS de TARBES

Ci-après dénommée 'L'ACQUEREUR'.

**AUTRE(S) INTERVENANT(S) :**

**PRETEUR :**

Le CREDIT LYONNAIS SA au capital de 1.832.530.645,00 € ayant son siège social à LYON (Rhône) 18 rue de la République identifiée sous le numéro SIREN 954 509 741 au RCS de LYON .

Ci-après dénommée « LE PRETEUR »

**CAUTION PERSONNELLE ET SOLIDAIRE :**

Monsieur Phi Hung MAI , gérant de société, demeurant à LOURDES (Hautes-Pyrénées) 9 rue du Baron Duprat ,

Né à TIEN GIANG (Vietnam) le 11 Juin 1974

Epoux de Madame Thi Hoa TRAN

Mariés sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à la mairie de LOURDES (Hautes-Pyrénées) le 19 Mars 2002

Ledit régime non modifié.

De nationalité vietnamienne

Ici présent.

**PROTECTION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER**

L'ACQUEREUR déclarant affecter les biens à un usage autre que l'habitation, 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.

**VENTE**

Par les présentes, le VENDEUR s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit, vend à L'ACQUEREUR qui accepte.

**DESIGNATION**

Dans un immeuble en copropriété situé à LOURDES (Hautes-Pyrénées) rue du Baron Duprat , figurant au cadastre sous les références suivantes :

section CD numéro 206 lieudit 9 rue du Baron Duprat pour une contenance de 0 ha. 02 a. 04 ca.

#### LE LOT NUMERO UN (1)

un lot à usage de local commercial ou professionnel au rez-de-chaussée, de réserve au sous-sol, se composant :

- au sous-sol d'une pièce en nature de réserve,
- au rez-de-chaussée d'une salle à usage commercial ou professionnel (bar), d'un dégagement, WC, d'une petite pièce annexe.

Et les cent vingt cinq/millièmes (125/1000èmes) de la copropriété des parties communes générales.

Tels que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

#### **GARANTIE DE SUPERFICIE**

Pour l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, le VENDEUR déclare que la superficie du lot vendu est la suivante : 51,44 m<sup>2</sup>

Le mesurage a été effectué par Monsieur Claude SARRAT, Géomètre-Expert D.P.L.G. exerçant à TARBES, 20 rue Charles Perrault ainsi qu'il résulte du certificat établi par lui le 22 mars 1999 demeuré annexé au présent acte.

Si la superficie se révélait inférieure de plus d'un vingtième à celle ci-dessus exprimée, le VENDEUR, pourrait être amené, à la demande de L'ACQUEREUR, à supporter une diminution du prix du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure, étant précisé que l'action en diminution du prix devra être intentée par L'ACQUEREUR dans un délai d'un an à compter de ce jour.

Le Notaire soussigné a rappelé aux parties les dispositions des articles 4-1, 4-2 et 4-3 du décret du 17 mars 1967 portant définition de la superficie d'un lot de copropriété :

- La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches, cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

- Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée ci-dessus ; leur superficie pouvant être indiquée n'est donc pas garantie.

#### **NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS**

La vente porte sur la pleine propriété des biens et droits immobiliers désignés ci-dessus et appartenant aux vendeurs, savoir :

M.T.C. AB ST. Y

M.P.H.

- ⇒ Madame Marie France BASCOU à concurrence de UN HUITIEMES en PLEINE PROPRIETE et à concurrence de SEPT HUITIEMES en USUFRUIT
- ⇒ Madame Martine COURREGES à concurrence de SEPT HUITIEMES en NUE PROPRIETE

### REFERENCES DE PUBLICATION

#### EFFET RELATIF

Attestation de propriété après le décès de Monsieur Antoine COURREGES, dressée par Maître DEMASLES, notaire à LOURDES le 10 décembre 1984 dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de TARBES le 4 février 1985 volume 2332 Numéro 2

Attestation de propriété après le décès de Monsieur Christian COURREGES, dressée par Maître CHALVIGNAC, notaire soussigné le 10 décembre 2000 dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de TARBES le 21 décembre 2000 volume 2000 P numéro 5443

#### ETAT DESCRIPTIF - REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété et d'un descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître CHALVIGNAC, notaire à LOURDES, le 31 mars 1999, publié au deuxième bureau des hypothèques de TARBES le 9 avril 1999 volume 1999 P numéro 1574

### 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 perception des loyers. En effet le vendeur est propriétaire d'un fonds de commerce de café exploité dans le local objet des présentes, lequel fonds de commerce va être cédé par le vendeur à la SARL dénommée FLORENCE aux termes d'un acte qui sera reçu par le notaire soussigné ce jour.

En outre l'acquéreur prend l'engagement de donner à bail à usage commercial à la société FLORENCE le local objet de la présente vente pour une durée de neuf années à compter de ce jour.

### PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de CINQUANTE TROIS MILLE TROIS CENT CINQUANTE-SIX EUROIS SOIXANTE-CINQ CENTIMES 53.356,65 € dont le paiement aura lieu de la manière indiquée ci-après.

**PRET PAR LE CREDIT LYONNAIS .**

LE PRETEUR consent à L'ACQUEREUR qui accepte un prêt de la somme de QUARANTE NEUF MILLE EUROS 49.000,00 € productif d'intérêts au taux de 5,80 % remboursable en 144 mois dont la date extrême de remboursement est fixée au 9 décembre 2016 , l'inscription ayant effet jusqu'au 9 juin 2017

Ledit prêt destiné à due concurrence à financer l'acquisition du bien objet des présentes.

**PROMESSE D'EMPLOI**

L'ACQUEREUR s'engage envers LE PRETEUR à employer la somme prêtée qui vient de lui être remise par la comptabilité du notaire soussigné, au paiement à due concurrence du prix de la présente vente afin que ledit prêteur bénéficie du privilège de prêteur de deniers prévu par l'article 2103, paragraphe 2 du Code civil.

Ainsi qu'il est dit ci-dessus la présente vente a lieu moyennant le prix de CINQUANTE TROIS MILLE TROIS CENT CINQUANTE-SIX EUROS SOIXANTE-CINQ CENTIMES 53.356,65 €

**PAIEMENT DU PRIX**

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

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

**DONT QUITTANCE**

**DECLARATION D'ORIGINE DES DENIERS**

L'ACQUEREUR-EMPRUNTEUR déclare avoir effectué ce paiement savoir :

- au moyen de ses deniers personnels à concurrence de QUATRE MILLE TROIS CENT CINQUANTE-SIX EUROS SOIXANTE-CINQ CENTIMES 4.356,65 €

- à concurrence de QUARANTE NEUF MILLE EUROS 49.000,00 € au moyen d'un prêt consenti par le CREDIT LYONNAIS .

**PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS**

Par suite des stipulations respectivement contenues dans la convention de prêt et dans la quittance qui figurent au présent acte, LE PRETEUR se trouve investi par la loi du privilège prévu par l'article 2103 paragraphe 2 du Code civil, lequel garantit le principal, les intérêts, les accessoires du ou des prêts employés au paiement du prix, ainsi qu'il a déclaré ci-dessus.

**CONVENTION SUR LA REPARTITION DU PRIX**

Les VENDEURS conviennent que le prix ci-dessus sera réparti entre les vendeurs en fonction de la valeur respective de chacun de leurs droits.

MPH  
MTH

M T C B S M V

## DECLARATIONS FISCALES

### IMPOTS SUR LA MUTATION :

L'assiette de la taxe exigible sur la présente mutation est constituée par :  
 - le prix de la présente vente s'appliquant aux biens et droits immobiliers,  
 soit : CINQUANTE TROIS MILLE TROIS CENT CINQUANTE-SIX EUROS  
 SOIXANTE-CINQ CENTIMES 53.356,65 €

Les parties déclarent que LE BIEN vendu sera soumis au tarif prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts.

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

### TAXATION DES PLUS-VALUES :

Les vendeurs déclarent:

- qu'ils ont leurs domiciles réels aux adresses indiquées en tête des présentes,

- que les biens et droits immobiliers vendus constituent des éléments de l'actif immobilisé de leur entreprise commerciale, et qu'en conséquence la présente vente n'est pas soumise au régime d'imposition des plus-values immobilières

- qu'ils dépendent pour la déclaration de leurs bénéfices du centre des impôts de LOURDES, 10 rue de l'Aubertron.

## CALCUL DES DROITS

BASE TAXABLE 53.357 €	ASSIETTE	TAUX	TAXE
<b>Taxe Départementale</b>	53.357 €	3,60%	1.921 €
<b>Taxe Communale</b>	53.357 €	1,20%	640 €
<b>Prélèvement Etat</b>	1.921 €	2,50%	48 €
<b>TOTAL</b>			<b>2.609 €</b>

FIN DE PARTIE NORMALISEE

### REPRESENTATION

La société PHI LONG est représentée par son gérant Monsieur MAI Phi Hung spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une décision collective extraordinaire de l'assemblée des associés du 9 décembre 2004 dont un procès verbal est ci-après annexé.

Le CREDIT LYONNAIS est représenté par Monsieur Xavier BERDOU, clerc de notaire, domicilié en cette qualité à LOURDES, 10 avenue Maréchal Juin,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Guy CAILLOUX, Responsable d'Equipe de l'Unité Spécialisée CONTRATS GARANTIES de l'Unité d'Appui Commercial de TOULOUSE, domicilié à TOULOUSE, 1 Esplanade Compans-Cafarelli, aux termes d'une procuration sous seing privée en date à TOULOUSE du 7 décembre 2004, demeurée ci-après annexée.

Ledit Monsieur CAILLOUX agissant lui-même en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par acte sous seing privé par Monsieur Jean-Charles DEVRUE, Directeur de l'UAC de TOULOUSE, en date à TOULOUSE du 26 juin 2003.

### 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 elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de redressement ou de liquidation judiciaire (loi n° 85-98 du 25 janvier 1985);
- qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens;
- qu'elles ne font pas, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'une quelconque mesure de protection légale des incapables majeurs, ni l'objet d'une procédure de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil (loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989).

Madame Marie France BASCOU, déclare ne pas avoir conclu de pacte civil de solidarité au sens et pour l'application de la loi n°99-944 du 15 Novembre 1999.

### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte, les parties font élection de domicile :

- LE VENDEUR, en sa demeure;
- L'ACQUEREUR, en son siège social sus-indiqué;
- LA BANQUE ou LE PRETEUR, en son agence de LOURDES, 11 rue

Saint Pierre

Et spécialement pour la validité de l'inscription à prendre, élection de domicile est faite en l'Office du notaire soussigné.

S.M. AB

MTC

4

M.P.H.

## CHARGES ET CONDITIONS

LE BIEN sus-désigné est vendu à L'ACQUEREUR qui accepte, sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous les charges et conditions définies aux présentes.

## CONDITIONS GENERALES

### A LA CHARGE DU VENDEUR :

LE VENDEUR :

- supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le bien vendu et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes ;
  - règlera au moyen du prix de la présente vente, l'intégralité des sommes restant dues tant aux créanciers inscrits qu'au syndicat des copropriétaires. Il rapportera, à ses frais, les mainlevées et certificats de radiation des inscriptions révélées par l'état hypothécaire sur formalité, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile élu aux présentes ;
  - indemniserà L'ACQUEREUR de tous frais extraordinaires de purge.
- Le tout de manière que le bien vendu soit libre de toute inscription hypothécaire, mention ou saisie.
- résiliera à ses frais, au jour fixé pour l'entrée en jouissance, les assurances qu'il a personnellement contractées concernant le bien vendu.
  - acquittera tous impôts dus au titre de l'occupation et la taxe foncière de cette année.

### A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR :

L'ACQUEREUR :

- prend le bien vendu dans l'état où il se trouve actuellement, sans aucune garantie de la part du VENDEUR pour raison :
  - . soit de l'état des bâtiments et des locaux vendus, vices de construction et autres, présence ou absence d'amiante ;
  - . soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous l'immeuble dont dépendent les biens vendus, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède ;
- souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever LE BIEN vendu, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le VENDEUR, sauf en ce qui concerne les servitudes créées par le VENDEUR et non indiquées aux présentes, 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.
- acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels ledit BIEN peut et pourra être assujetti ; il remboursera au VENDEUR le prorata de la taxe foncière couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.
- paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes, leurs suites et leurs conséquences.



- continuera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous traités d'abonnement qui auront pu être passés par LE VENDEUR concernant la desserte en eau, au gaz, à l'électricité, souscrira tous abonnements ou avenants à son nom dans le mois de son entrée en jouissance.

### DECLARATIONS DU VENDEUR

LE VENDEUR déclare :

#### SUR LA SITUATION ADMINISTRATIVE :

- que le bien vendu n'est pas insalubre et ne fait l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou de confiscation ni injonction de travaux.

#### SUR L'ABSENCE DE RESTRICTION A SON DROIT DE DISPOSER :

- qu'il n'existe sur le bien vendu aucun droit de préemption non purgé et aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation.  
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que L'ACQUEREUR, un droit quelconque sur le bien résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, ou autre empêchement à cette vente.

#### SUR LES SERVITUDES :

- qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le bien et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune.

#### SUR LA REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE :

Le VENDEUR déclare :

- que l'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application du décret n°96-97 du 7 février 1996 modifié par le décret n°97-855 du 12 septembre 1997, par le décret n°2001-840 du 13 septembre 2001 et par le décret n°2002-839 du 3 mai 2002.

- que les recherches entreprises dans le local vendu conformément à l'article 10-1 dudit décret n'ont pas révélé la présence d'amiante dans les matériaux et produits mentionnés à l'annexe du décret, ainsi qu'il résulte d'un diagnostic établi par Monsieur Gérald BARRERE le 6 septembre 2004 demeuré ci-annexé après mention.

- que le dossier technique amiante et la fiche récapitulative de ce dossier visés à l'article 10-1 dudit décret, et devant être établis au plus tard le 31 décembre 2005, n'ont pas encore été constitués.

#### SUR LA LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Le VENDEUR déclare que l'immeuble objet des présentes est situé dans une zone d'exposition au plomb telle qu'elle a été déterminée par le préfet du département.

Conformément aux dispositions de l'article L.1334-5 du Code de la santé publique, un état des risques d'accessibilité lié au plomb établi le 3 septembre 2004 soit depuis moins d'un an est demeuré ci-annexé aux présentes après mention.

MPT S. T. AB M. J. C. Y

Cet état ne fait apparaître aucun risque d'accessibilité au plomb dans l'immeuble objet des présentes. 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 ou non qui pourraient affecter l'immeuble objet des présentes, tant du fait de la présence éventuelle de, plomb que de toute autre matière.

#### ETAT DE L'IMMEUBLE - TERMITES

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, présence de termites ou autres insectes xylophages, et vices cachés.

Le VENDEUR déclare qu'à ce jour l'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article 3 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999, et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes.

#### URBANISME

##### ENONCIATION DES DOCUMENTS OBTENUS :

Le Notaire soussigné a donné lecture à l'acquéreur qui le reconnaît, d'une Note de Renseignements d'Urbanisme - qui demeurera jointe et annexée, après mention, à la minute du présent acte - délivrée par l'autorité administrative compétente le 14 octobre 2004.

De cette note de renseignements, il résulte les dispositions suivantes ci-après littéralement transcrites :

##### A - DROIT DE PREEMPTION

.. Le terrain est situé dans une zone de droit de préemption urbain (D.P.U.) : Commune de LOURDES

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

##### B - NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

.. Plan d'occupation des sols (P.O.S.) - Zone.: UA du POS  
MIS EN REVISION LE : 28 mars 2002

##### C - NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

.. Terrain situé dans le périmètre de protection d'un monument historique  
.. Terrain sis en zone sismique type II

##### D - OPERATION CONCERNANT LE TERRAIN

.. Néant

##### E - OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

.. MHI. « Château Fort »

L'acquéreur s'oblige à faire son affaire de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations

administratives au droit de propriété mentionnées en ce document ci-dessus littéralement rapporté.

Il reconnaît avoir reçu du Notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

#### DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'IMMEUBLE est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain et son aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En conséquence la déclaration d'aliéner a été notifiée au maire de la commune de la situation de l'immeuble ou à son délégataire par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Maire de ladite commune a expressément renoncé à l'exercice de ce droit ainsi qu'il résulte d'une lettre du 10 septembre 2004 dont l'original est demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

#### 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.

#### CONDITIONS DU PRET

Ainsi qu'il résulte de la partie normalisée, le CREDIT LYONNAIS a consenti à la société PHI LONG, ci-après dénommée l'Emprunteur, un prêt d'un montant de QUARANTE NEUF MILLE EUROS (49.000,00 €) aux fins de règlement du prix de la présente vente, laquelle somme a été remise à l'Emprunteur, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire soussigné.

Monsieur Xavier BERDOU et Monsieur MAI Phi Hung, ès qualités, requièrent en outre le Notaire soussigné de constater ainsi qu'il suit les conditions de remboursement de ce financement, telles qu'elles ont été fixées entre L'Emprunteur et le CREDIT LYONNAIS.

Il est convenu que les obligations résultant de ce prêt ou ces prêts sont exclues de tout compte courant existant entre l'Emprunteur et le Prêteur.

L'Emprunteur et le CREDIT LYONNAIS sont convenus de ce financement sous les conditions particulières et les conditions générales suivantes

#### CONDITIONS PARTICULIERES

##### **MONTANT DU PRET:**

QUARANTE NEUF MILLE EUROS (49.000,00 €)

**OBJET:**

Acquisition d'un local à usage commercial dans un immeuble  
 LOURDES (65100), 9 Rue du Baron Duprat

**DUREE DU PRET — DATE LIMITE D'UTILISATION:**

Le prêt aura une durée de 144 mois à compter de la remise des fonds. Le Crédit Lyonnais sera libéré de tout engagement envers l'Emprunteur à partir de la date où ce dernier n'utiliserait pas le prêt avant le 23/12/2004, sauf accord du Crédit Lyonnais pour reporter cette date.

**CONDITIONS FINANCIERES**

- Le prêt portera intérêts au taux fixe de 5,80 % (hors frais facultative) payables à terme échu lors de chaque échéance de remboursement en capital.

- Frais de dossier : 586,04 euros TTC. Ils seront prélevés concomitamment au présent acte. Commission d'engagement : aucune commission d'engagement ne sera perçue.

Toutefois, dans le cas où le prêt serait utilisé postérieurement à la limite d'utilisation prévue au paragraphe *ci-dessus* "Durée du prêt — date limite d'utilisation", l'Emprunteur réglera au Crédit Lyonnais une commission d'engagement de 1,25 % l'an ayant pour assiette le montant du prêt convenu à la date de signature du présent acte jusqu'à celle de remise des fonds. Cette commission sera prélevée concomitamment à la remise des fonds.

**CONDITIONS DE REMBOURSEMENT**

Le prêt sera remboursable en capital et intérêts par échéances constantes, savoir:

- périodicité des échéances: Mensuelle
- nombre d'échéances: 144
- montant de chaque échéance : 486,58 euros
- quantième de leur date de prélèvement: le neuf du mois
- première échéance : le 9 janvier 2005

**MODALITES - TEG**

Toutes sommes dues sont payables à l'agence par prélèvement au compte n° 3833/68020 V.

Sur la base d'une utilisation totale immédiate, le TEG du crédit est de 6,02 % l'an (0,50 % par mois)

Hors frais de prise de garantie et d'honoraires d'officiers ministériels.

**ASSURANCE FACULTATIVE DECES- INVALIDITE — INCAPACITE**

Le Crédit Lyonnais propose l'assurance groupe AFV 700 par lui souscrite auprès des Assurances Fédérales-Vie et AFCALIA. Elle couvre les risques de décès, d'invalidité et d'incapacité dans les conditions définies dans la notice. Le Client reconnaît avoir un exemplaire.

Les primes et garanties de l'assurance prennent effet à la date du premier déblocage des fonds et portent pendant toute la durée du prêt sur les sommes restant dues au Crédit Lyonnais. La prime d'assurance est de 0,53% (

surprime) l'an du capital assuré pour chaque personne assurée. Elle est prélevée au compte du Client simultanément aux échéances de remboursement du prêt.

L'adhésion à cette assurance, qui est facultative, nécessite une demande d'adhésion séparée. Il est noté la demande d'adhésion suivante: Monsieur MAI Phi Hung 100 %

Le montant des échéances de remboursement indiqué ci-dessus tient compte des primes d'assurance

#### **GARANTIES PAR ACTES SEPARES**

Néant

#### **CONDITIONS GENERALES**

##### **1 - CONDITIONS RELATIVES AU REMBOURSEMENT.**

- Toutes sommes dues au titre du prêt sont payables à l'agence, y compris les frais de l'acte (droits de timbre) ou ceux qui en seront la conséquence. L'Emprunteur autorise leur prélèvement à son compte sus indiqué.

- Un tableau d'amortissement précisant la décomposition de chaque échéance lui sera remis. La première échéance est majorée des intérêts courus entre la date du déblocage et celle prise en compte pour le calcul du tableau d'amortissement.

- En cas de taux indexé ou révisable, il est convenu qu'une modification de la base ou de la méthode de calcul ou des modalités de publication du taux auquel il est fait référence pour le calcul des intérêts n'affecterait pas la référence à ce taux laquelle resterait applicable. De même, serait de plein droit applicable, augmenté de la marge convenue aux conditions particulières, tout taux de même nature ou équivalent qui se substituerait à ce taux de référence.

- Un remboursement anticipé total ou partiel est admis, pour autant qu'il porte au moins sur le quart du capital restant dû avec un minimum 5000 Euros. Il ne peut intervenir qu'à une date d'échéance et moyennant un préavis de 1 mois ainsi que le règlement d'une indemnité égale à un trimestre d'intérêt sur le capital remboursé. Si le prêt est supérieur à 7 ans, le remboursement ne peut intervenir que dans la seconde moitié de sa durée et l'indemnité est portée à un semestre d'intérêts. Les remboursements anticipés partiels entraîneront, au choix de l'Emprunteur, soit une réduction de la durée restant à courir du prêt avec maintien des échéances d'amortissement, soit une réduction du montant des échéances avec maintien de la durée initiale du prêt.

- Toute somme due au Crédit Lyonnais et impayée à son échéance normale ou anticipée porte intérêts de plein droit sans mise en demeure au taux du prêt majoré de 3 points. Les intérêts sont capitalisables annuellement (article 1154 du code civil).

- En cas d'exigibilité anticipée ou si le Crédit Lyonnais est amené à produire à un ordre amiable ou judiciaire, l'Emprunteur est redevable d'une indemnité de 5% du capital restant dû.

##### **2 - EXIGIBILITE ANTICIPEE**

Sans préjudice de l'application des dispositions légales ni de celles le cas échéant convenues aux conditions

MPH AB S.F. M J E V

particulières, le Crédit Lyonnais a la faculté d'exiger le remboursement immédiat de toute somme restant due au titre du prêt, de plein droit, sur simple avis notifié à l'Emprunteur, l'un des cas suivants

- inexactitude avérée d'une information communiquée par l'Emprunteur ou la Caution, utilisation non conforme du prêt,
- manquement par l'Emprunteur à tout engagement présentement contracté, notamment non-paiement à bonne date d'une échéance, régularisations postérieures ne faisant pas obstacle à cette exigibilité,
- cessation d'activité de l'Emprunteur, cession, apport ou mise en location de son fonds de commerce ou de sa clientèle ou si l'Emprunteur est une personne morale, fusion, scission ou apports partiels d'actifs de celle-ci ou transformation de sa forme sociale réduisant la responsabilité de ses associés,
- en cas d'incident de paiement enregistré au nom de l'Emprunteur, saisie attribution de ses avoirs chez le Crédit Lyonnais, de clôture de son compte courant ou de cessation de domiciliation chez le Crédit Lyonnais de ses revenus professionnels courants,
- en cas de décès de l'Emprunteur ou de la Caution ou de l'une des personnes désignées sous ces termes, étant précisé que les héritiers et légataires universels ou à titre universel seraient tenus solidairement à l'égard du Crédit Lyonnais des obligations résultant du prêt,

### 3 - SURVENANCE DE CIRCONSTANCES NOUVELLES.

L'Emprunteur s'engage à indemniser le Crédit Lyonnais, sur la seule justification donnée par ce dernier, à raison de toute charge fiscale nouvelle laquelle le Crédit Lyonnais deviendrait assujéti au titre du prêt, ainsi que des conséquences de toute nouvelle mesure de caractère monétaire, financier ou bancaire qui augmenterait le coût de ce financement ou réduirait son rendement réel, telle que la constitution de réserves obligatoires, sauf à rembourser le prêt par anticipation sans indemnité.

### 4 - INFORMATIONS A COMMUNIQUER PAR LE CLIENT

L'Emprunteur s'engage à communiquer à son agence, dans le mois suivant leur arrêté, ses comptes annuels certifiés (bilan, compte de résultats et annexes) et à l'informer, dans le meilleur délai, en lui fournissant toutes les pièces justificatives nécessaires, de toute modification de son activité et des faits susceptibles d'affecter son patrimoine, ses engagements ou son activité.

### 5 - GARANTIE DONNÉE AUX TIERS

L'Emprunteur s'engage à ne consentir aucune sûreté, garantie ou charge à un tiers sur une immobilisation, au sens du plan comptable, sans en faire bénéficier le Crédit Lyonnais pari-passu au même rang. Toutefois, la présente clause ne s'applique pas aux garanties ou sûretés garantissant le financement de l'acquisition d'une immobilisation qui n'est pas également financée par le Crédit Lyonnais, mais à condition que la garantie ne porte que sur l'immobilisation ainsi acquise.

**6 - MOBILISATION**

Le Crédit Lyonnais a la faculté de céder les créances résultant du crédit notamment dans le cadre d'une opération de titrisation. Il peut également, notamment en cas de titrisation, donner un mandat de recouvrement et ou d'encaissement.

**7 - RESPONSABILITE**

L'Emprunteur reconnaît avoir été incité à consulter éventuellement un spécialiste (fiscaliste, expert-comptable, notaire, avocat d'affaires), le Crédit Lyonnais n'assumant aucune responsabilité quant au montage de l'opération objet du financement.

**8 - FRAIS**

Indépendamment des frais de dossier mentionnés aux conditions particulières, tous droits et taxes afférents au présent contrat ainsi que les frais de constitution et de renouvellement de toutes sûretés sont à la charge de l'Emprunteur et sont remboursables au Crédit Lyonnais par prélèvement au compte auquel sont domiciliées les échéances.

**CAUTIONNEMENT**

La Caution désignée en tête du présent acte s'engage, solidairement avec l'Emprunteur, au paiement à hauteur de 56.350,00 € de toutes sommes susceptibles d'être dues au titre du prêt faisant l'objet du présent acte ainsi que des primes de l'assurance décès invalidité si une assurance a été souscrite le tout en principal, intérêts et accessoires ces derniers étant constitués des commissions, intérêts et pénalités de retard

**CONDITIONS DU CAUTIONNEMENT**

La Caution renonce au bénéfice de discussion et ne pourra en conséquence exiger que l'Emprunteur soit préalablement poursuivi dans ses biens. Elle renonce également au bénéfice de division de sorte que ce cautionnement pourra être appelé pour la totalité de son montant quand bien même la dette serait garantie par une autre caution.

La Caution dispense le Crédit Lyonnais de contrôler l'emploi fait par l'Emprunteur des utilisations du prêt. Elle renonce à se prévaloir de toutes subrogations, de toutes actions personnelles ou autres qui auraient pour résultat de la faire venir en concours avec le Crédit Lyonnais tant que ce dernier n'aura pas été remboursé de la totalité de sa créance.

Les obligations résultant du cautionnement sont stipulées indivisibles de sorte qu'en cas de décès de la Caution ses héritiers et légataires universels ou à titre universel seront tenus solidairement à l'égard du Crédit Lyonnais des obligations résultant du cautionnement.

La Caution restera engagée jusqu'au paiement effectif de toutes les sommes susceptibles d'être dues au titre du prêt. La modification ou la disparition des liens ou des rapports de fait ou de droit susceptibles d'exister entre la Caution et l'Emprunteur n'affectera en aucune manière l'engagement de la Caution. Le Crédit Lyonnais ne sera pas tenu d'informer la Caution des événements qui pourront affecter la situation juridique de l'Emprunteur ou d'une autre caution.

AB S.M. MTC 4  
MPH

En cas de défaillance de l'Emprunteur, pour quelle cause que ce soit, la Caution sera tenue au paiement immédiat des sommes dues par l'Emprunteur, y compris celles devenues exigibles par anticipation.. Dans le cas où la Caution, après mise en demeure par lettre recommandée, ne s'acquitterait pas à bonne date de la somme due en vertu de son engagement, elle serait redevable en outre d'intérêts de retard calculés au taux du prêt majoré de 3 points ( 3%)

Ce cautionnement s'ajoute à toute garantie et engagement qui ont pu être fournis antérieurement par l'Emprunteur, la Caution ou tout tiers.

#### **INTERVENTION DE MADAME TRAN THI HOA EPOUSE DE MONSIEUR MAI**

Madame TRAN Thi Hoa, sans profession, épouse de la Caution, demeurant à LOURDES, 9 rue du Baron Duprat, intervient au présent acte et donne son consentement exprès à l'engagement pris par son mari sans toutefois se porter personnellement caution.

En conséquence, le prêteur pourra poursuivre le recouvrement de sa créance, sous réserve de ce qui est ci-dessus stipulé concernant la défaillance préalable de l'emprunteur, sur les biens propres de Monsieur MAI et sur les biens dépendant de la communauté existant entre ce dernier et son épouse.

#### **DUREE DE L'INSCRIPTION**

De convention expresse entre les parties et conformément à l'article 2154 du Code Civil, l'inscription à prendre en vertu des présentes aura effet jusqu'à l'expiration d'un délai de SIX MOIS à compter de l'échéance finale du prêt.

#### **ASSURANCE INCENDIE DES BIENS DONNES EN GAGE**

Les immeubles et biens affectés en garantie doivent être assurés contre tous risques d'incendie et de destruction assurables jusqu'à complet remboursement du prêt, pour un montant égal à leur valeur à neuf, ou au moins à leur valeur de remplacement.

Ce montant, à défaut d'accord des parties, sera fixé à dire d'expert.

Le Prêteur pourra se faire justifier de cette assurance et du paiement des primes à tout moment. A défaut de justification, il pourra faire assurer les biens aux conditions qu'il jugera utiles pour garantir sa créance, auprès d'une compagnie de son choix, aux frais de l'Emprunteur et sans préjudice de l'exigibilité anticipée du prêt. En cas de sinistre, les indemnités dues par la compagnie d'assurance seront réglées directement au Prêteur, le quel aura la faculté, à sa seule appréciation, soit de les affecter au remboursement du prêt, soit de les mettre à la disposition de l'Emprunteur.

Toutes notifications seront faites aux compagnies d'assurance aux frais de l'Emprunteur.

#### **ATTRIBUTION DE COMPETENCE**

Il est fait attribution de compétence aux tribunaux de Paris et à ceux dans le ressort desquels est situé l'agence où est tenu le compte domiciliaire, au choix du demandeur.



### ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers vendus appartiennent indivisément à Madame Veuve COURREGES et Madame SILVA par suite des actes et faits ci-après :

**I/ Originellement**, l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers susdésignés appartenait en propre à Monsieur Antoine François COURREGES, ci-après dénommé, par suite de l'attribution qui lui en a été faite aux termes d'un acte reçu par Maître Jean DEMASLES, notaire à SAINT PE DE BIGORRE, le 31 janvier 1969, contenant

1°/ Donation entre vifs à titre de partage anticipé, par Madame Marguerite Marie DUPLA, sans profession, veuve non remariée de Monsieur Prosper Julien COURREGES, demeurant à LOURDES, 48 place du Champ Commun,

Née à LOURDES, le 17 septembre 1893,

à ses deux enfants et seuls présomptifs héritiers, chacun pour moitié, savoir :

- Monsieur Jean Baptiste COURREGES, moniteur d'auto école, demeurant à LOURDES, place des Pyrénées, né à LOURDES, le 5 mars 1926

- Monsieur Antoine François COURREGES, ci-dessous nommé, Tous deux présents à l'acte et qui ont accepté,

Tant des biens lui appartenant en propre que des parts et proportions lui revenant dans ceux dépendant de la communauté ayant existé entre elle et son défunt époux

2°/ Partage entre les donataires, en présence et sous la médiation du donateur, tant des biens et portions de biens ainsi donnés que de ceux dépendant de la succession de Monsieur Prosper COURREGES leur père.

Aux termes dudit acte cet immeuble a été attribué, avec d'autres biens, à Monsieur Antoine COURREGES à charge par lui de verser à son frère, Monsieur Jacques COURREGES, une soulte d'un montant de VINGT CINQ MILLE FRANCS (25.000,00 Francs) pour le remplir de ces droits.

Cette soulte stipulée payable au plus tard le 31 janvier 1972 et productive d'intérêts aux taux de 10% l'an a été réglée depuis.

Une expédition de cet acte a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de TARBES, le 13 février 1969, volume 4465, numéro 29.

Il est ici précisé que Madame DUPLA, veuve COURREGES est décédée à LOURDES, le 4 mai 1979.

### **II/ Décès de Monsieur Antoine François COURREGES**

Monsieur Antoine François COURREGES, en son vivant commerçant, demeurant à LOURDES, rue des Petits Fossés, né à LOURDES, le 24 février 1931, est décédé à LOURDES le 23 juin 1984 et laissant pour recueillir sa succession:

1° Madame Marie France BASCOU, son épouse susnommée, venderesse aux présentes, commune en biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de LOURDES, le 2 avril 1952,

MPH AB S.F. MTC Y  
A 1 7 11

Donataire de l'une ou l'autre des quotités disponibles entre époux au termes d'un acte reçu par Maître DEMASLES, alors notaire à SAINT PÉ DE BIGORRE, le 21 avril 1969,

Et usufruitière du quart des biens composant sa succession en vertu de l'article 967 du Code civil.

2° Et pour seuls héritiers, conjointement pour le tout et indivisément chacun pour moitié, sauf les droits revenant à l'épouse survivante :

- Madame Martine Julienne Thérèse COURREGES, venderesse aux présentes,

- Monsieur Christian Emile Prosper COURREGES, sans profession demeurant à LOURDES, 9 rue du Baron Duprat, né à LOURDES, le 22 juin 1956. Ses deux enfants issus de son union avec son conjoint survivant.

Ainsi que le tout est constaté dans un acte de notoriété dressé par Maître DEMASLES, notaire susnommé, le 18 septembre 1984.

Etant ici précisé que suivant acte reçu par ledit Maître DEMASLES, en date 10 décembre 1984, Madame COURREGES a déclaré opter au sujet de l'exercice de la donation entre époux pour la totalité en usufruit des biens.

La transmission des biens et droits immobiliers a été constatée aux termes d'un acte reçu par ledit notaire, en date du 10 décembre 1984, publié au deuxième bureau des hypothèques de TARBES le 4 février 1985, volume 2332 n°2.

### **III/ Décès de Monsieur Christian COURREGES :**

Monsieur Christian Emile Prosper COURREGES, en son vivant commerçant, demeurant à LOURDES, 9 rue Baron Duprat, célibataire, né à LOURDES le 22 juin 1955, est décédé à LOURDES le 16 juin 2000 laissant pour recueillir sa succession :

Madame Marie France COURREGES, sa mère, héritière à concurrence d'un quart (1/4)

Madame Martine SILVA, sa sœur, héritière à concurrence de trois quarts (3/4)

Ainsi que ces qualités sont constatées dans un acte de notoriété établi par Me CHALVIGNAC, notaire soussigné, le 15 décembre 2000.

A la suite de ce décès, une attestation de propriété a été établie par Me CHALVIGNAC, notaire soussigné, le 15 décembre 2000, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de TARBES, le 21 décembre 2000, volume 2000 P, numéro 5443

### **SITUATION HYPOTHECAIRE**

Un certificat sommaire hors formalité délivré du chef des vendeurs révèle que le bien vendu n'est grevé d'aucun droit réel principal ou accessoire.

### **PUBLICITE FONCIERE**

Cet acte sera soumis par les soins du Notaire à la formalité unique 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 du nouveau propriétaire.

Si ce bien est grevé d'inscriptions, l'ancien propriétaire 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

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, 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 les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### BASE DE DONNEES IMMOBILIERES

L'acquéreur requiert le notaire soussigné d'inscrire la mutation du bien immobilier qu'il vient d'acquérir à la BANQUE DES DONNEES DE REFERENCE DES TRANSACTIONS IMMOBILIERES DU MARCHE DES NOTAIRES et de fournir à cette banque les éléments d'information nécessaires à cette inscription hors toute information sur les personnes.

Ces éléments d'information pourront donner lieu à exercice du droit d'accès, de rectification et d'opposition, dans les conditions prévues par la loi n° 78-17 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés du 6 janvier 1978.

### 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 ; 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.

### DONT ACTE EN DIX NEUF PAGES

Comprenant :

- Pages : 19
- Renvois : 0
- Blanc barré : 0
- Ligne entière rayée nulle : 0
- Chiffre nul : 0
- Mot nul : 0

*MTC AB 4*  
*[Signature]*

Et après lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, puis le notaire soussigné a recueilli la signature des parties et a lui-même signé.

FAIT en l'étude du notaire soussigné, les jour mois et an susdits.

*[Signature]*  
*[Signature]*  
*[Signature]*  
*[Signature]*

