

authentique s/livre sur  
timbre sur  
publicité foncière sur  
procédure sur  
le 17/12/2001

TIMBRE SUR ETAT  
Autorisation  
du 7 Juillet 1980

L'AN DEUX MILLE UN  
Le quatorze 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 reçu cet acte à la requête des parties ci-après désignées, contenant :

VENTE

PARTIES A L'ACTE

Vendeur :

Madame Marie France BASCOU, commerçante, demeurant à LOURDES (Hautes Pyrénées), 5, place Peyramale,  
Née à LOURDES (Hautes Pyrénées) le 12 mai 1931.  
Veuve en premières noces et non remariée de Monsieur Antoine François COURREGES.  
De nationalité française.  
Non soumise à un Pacte Civil de Solidarité.

Madame Martine Julienne Thérèse COURREGES, sans profession, demeurant à LOURDES (Hautes Pyrénées), 8 rue des Petits Fossés, épouse de Monsieur Joseph Albérico SILVA, employé municipal,  
Née à LOURDES (Hautes Pyrénées) le 3 octobre 1952.  
Soumise au régime légal de la communauté d'acquêts à défaut de contrat préalable au mariage célébré en la Mairie de LOURDES (Hautes Pyrénées) le 20 décembre 1974.  
Statut et régime matrimoniaux non modifiés depuis.  
De nationalité française.

AGISSANT SOLIDAIEMENT.

Portant, dans cet acte, la dénomination de «VENDEUR» ou celle d'«ANCIEN PROPRIETAIRE»,

T-TH

M  
MPH  
ca y

Acquéreur :

La Société dénommée SCI PHI LONG, Société Civile Immobilière, au capital de 1.000,00 Euros,

Dont le siège social est à LOURDES 65100 (Hautes Pyrénées), 9 rue du Baron Duprat,

Identifiée au Répertoire National des Entreprises et des Etablissements sous le numéro 433 263 902 et sous le même numéro au Registre du Commerce de TARBES.

Portant, dans cet acte, la dénomination de «NOUVEAU PROPRIETAIRE» ou celle d'«ACQUEREUR», qui accepte.

Prêteur :

La Société dénommée CREDIT LYONNAIS, Société Anonyme, au capital de 1.783.758.636,00 Euros.

Dont le siège social est à LYON (Rhône), 18 rue de la République, et le siège central à PARIS 19 Boulevard des Italiens,

Identifiée au Répertoire National des Entreprises et des Etablissements sous le numéro 954 509 741 et sous le même numéro au Registre du Commerce de LYON.

Cautions :

Monsieur Phi Hung MAI, commerçant, demeurant à LOURDES (Hautes Pyrénées), Cité Ophite,

Né à TIEN GIANG (VIETNAM) le 11 juin 1974.

Célibataire,

De nationalité vietnamienne.

Non soumis à un Pacte Civil de Solidarité.

Madame Thi Hoa TRAN, demeurant à LOURDES (Hautes Pyrénées), Cité Ophite,

Né à VN VINH-THANH (Vietnam) le 1er janvier 1966.

Célibataire,

De nationalité vietnamienne.

Non soumis à un Pacte Civil de Solidarité.

AGISSANT SOLIDAIREMENT.

**OBJET DU CONTRAT**

Par les présentes, le «VENDEUR» vend à l'«ACQUEREUR» qui accepte :

### DESIGNATION

- Sur la Commune de LOURDES (Hautes Pyrénées),  
 Dans un immeuble en copropriété sis 9 rue du Baron Duprat,  
 Figurant au cadastre de la manière suivante :  
 Section CD, numéro 206, lieudit "9 rue Baron Duprat", pour une  
 contenance de 02a 04ca,

#### LE LOT NUMERO DEUX (n° 2)

Ce lot est à usage professionnel, commercial ou habitation.

Il se compose :

- au rez de chaussée d'une salle, d'un hall, WC, d'une cage d'escalier, d'une cuisine et arrière cuisine,
- au premier étage d'un palier, d'un dégagement, de neuf chambres, d'une douche et WC sur le palier, terrasse et local technique,
- au deuxième étage d'un palier, d'un dégagement, de huit chambres, WC et douche sur le palier.

Ce lot est accessible directement à partir de la rue du Baron Duprat par une porte vitrée située sur la façade de l'immeuble.

Et les tantièmes suivants :

- HUIT CENT SOIXANTE QUINZE MILLIEMES (875/1000èmes) de la copropriété des parties communes générales de l'ensemble immobilier y attachées.

Tel qu'il est désigné et décrit dans l'Etat Descriptif de Division de l'immeuble.

Pour l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996, le vendeur déclare que la superficie des lots vendus répondant aux caractéristiques de ces textes est la suivante :

Lot n° 2 : 409,84 m<sup>2</sup>

Le mesurage a été effectué par Monsieur Claude SARRAT, géomètre expert à TARBES, ainsi qu'il résulte du certificat établi par lui le 22 mars 1999 demeuré annexé au présent acte.

Tel que ce bien existe avec ses aisances, parties attenantes et dépendances, et les droits de toute nature qui y sont attachés, sans exception ni réserve.

### NATURE ET QUOTITE VENDUES

Cette vente porte sur la totalité en pleine propriété de ce bien appartenant aux vendeurs dans les proportions suivantes :

- Madame Veuve COURREGES : 7/8èmes en usufruit et 1/8<sup>ème</sup> en pleine propriété,
- Madame SILVA : 7/8èmes en nue propriété

UM

TTH

MJC  
MPH

H e

## REFERENCES DE PUBLICATION

Attestation de propriété établie à la suite du décès de Monsieur Antoine COURREGES survenu le 23 juin 1984 par Me DEMASLES Notaire à LOURDES le 10 décembre 1984,

Publiée au deuxième bureau des hypothèques de TARBES le 4 février 1985 volume 2332 Numéro 2.

Attestation de propriété établie à la suite du décès de Monsieur Christian COURREGES survenu le 16 juin 2000 par Me CHALVIGNAC, notaire soussigné, le 15 décembre 2000,

Publiée au deuxième bureau des hypothèques de TARBES le 21 décembre 2000, volume 2000P, numéro 5443.

## ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE

Ce bien dépend d'un immeuble ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division,

Etabli suivant acte sous seing privé déposé au rang des minutes de Maître CHALVIGNAC Notaire à LOURDES le 31 mars 1999,

Publié au deuxième Bureau des Hypothèques de TARBES le 9 avril 1999 Volume 1999P Numéro 1574.

## CHARGES ET CONDITIONS

Les charges et conditions générales du présent acte sont reprises dans la partie non normalisée.

## PROPRIETE - JOUISSANCE

Le transfert de propriété aura lieu ce jour et le transfert de jouissance aura lieu également ce jour par la prise de possession réelle, ce bien étant libre de toute occupation ou de toute location.

## PRIX

Cette vente est consentie et acceptée moyennant le PRIX principal de : QUATRE-VINGT ONZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE NEUF EUROS et QUARANTE ET UN CENTS (soit 600.000,00 Francs) .

Ci .....

91.469,41 EUR

Le paiement du prix est constaté ci-dessous.

## PRET

En vue de financer ce prix, le nouveau propriétaire a obtenu un prêt auprès de :

**- CREDIT LYONNAIS**

Le prêt d'un montant de SOIXANTE SEIZE MILLE DEUX CENT VINGT CINQ EUROS (76.225,00 Euros) (soit 500.003,22 Francs) est consenti pour une durée de 180 mois.

Il est productif d'intérêts au taux annuel de 6,20 % et il est remboursable en 180 échéances constantes d'un montant de 673,68 Euros (soit 4.419,05 Francs) par mois.

La première échéance étant fixée au 14 janvier 2002 et la dernière au 14 décembre 2016.

**DESTINATION DES FONDS**

La somme empruntée ci-dessus est destinée au paiement du prix de la présente vente.

Le nouveau propriétaire s'oblige, lors du paiement, à déclarer l'origine des deniers, afin de faire acquérir au prêteur le privilège édicté par l'Article 2103-2° du Code Civil.

**PAIEMENT DU PRIX**

Le nouveau propriétaire a payé le prix de la présente vente comptant à l'ancien propriétaire.

Ce paiement a été effectué, savoir :

- A concurrence de la somme de QUINZE MILLE DEUX CENT QUARANTE QUATRE EUROS et QUARANTE ET UN CENTS (15.244,41 Euros) (soit 99.996,77 Francs), au moyen de ses deniers personnels,

- Et, à concurrence de la somme de SOIXANTE SEIZE MILLE DEUX CENT VINGT CINQ EUROS (76.225,00 Euros) (soit 500.003,22 Francs), au moyen des deniers provenant du prêt à lui consenti ci-dessus à cet effet.

L'ancien propriétaire reconnaît ce paiement et en consent quittance au nouveau propriétaire.

**DONT QUITTANCE**

Ce paiement a eu lieu à l'instant même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire soussigné.

**PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS**

Au moyen de ce paiement et par suite de cette déclaration, le prêteur jouit, pour la garantie du remboursement du prêt, des intérêts dont il est productif et de ses accessoires, du privilège édicté par l'Article 2103-2° du Code Civil.

**INSCRIPTION DU PRIVILEGE**

Conformément aux dispositions de l'Article 2108 du même code, inscription sera prise dans les deux mois de ce jour par les soins du Notaire soussigné, en vue d'assurer la conservation de ce privilège.

M Y      TT #      M J C a  
N P H

La date de péremption de l'inscription à prendre est fixée au QUATORZE DÉCEMBRE DEUX MIL DIX-HUIT et les accessoires sont estimés à 15,00 % du principal, soit ONZE MILLE QUATRE CENT TRENTE TROIS EUROS et SOIXANTE QUINZE CENTS (11.433,75 Euros) (soit 75.000,48 Francs).

### IMPOT SUR LA MUTATION

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, l'immeuble ci-dessus désigné étant achevé depuis plus de cinq ans.

En conséquence, afin de bénéficier du taux prévu par l'article 1594DA du Code Général des Impôts, il prend l'engagement de maintenir ledit bien à un usage autre que l'habitation pendant une durée minimale de trois ans à compter de ce jour.

### PLUS-VALUES

Pour satisfaire aux dispositions légales sur les plus-values immobilières, chaque vendeur déclare :

Qu'il a son domicile réel à l'adresse indiquée en tête des présentes,  
Qu'il dépend du Centre des Impôts de LOURDES.

Que le bien vendu lui appartient par succession ainsi qu'il sera plus amplement dit en l'ORIGINE,

Et, que ce bien a été évalué à 400.000,00 Francs dans l'attestation de propriété dressée en suite du décès de Monsieur Antoine COURREGES survenu le 23 juin 1984 à LOURDES

En outre, l'ancien propriétaire reconnaît avoir été avisé par le Notaire soussigné de l'obligation de déclarer, avec l'ensemble de ses revenus, la plus-value éventuelle résultant des présentes,

Et, avoir reçu du Notaire soussigné toutes les explications utiles afférentes à cette obligation fiscale.

En conséquence, il fera toutes déclarations et produira toutes pièces justificatives auprès de l'Administration Fiscale compétente.

### ASSIETTE DES DROITS

Pour déterminer l'assiette des droits de mutation dus au titre de cet acte il est précisé ce qui suit :

Tous les frais, droits et honoraires de cet acte seront supportés par le nouveau propriétaire qui s'y oblige.

En outre, il résulte de cet acte qu'il n'existe aucune charge augmentative du prix.

**CALCUL DES DROITS :**

Base Euros	Base Francs	Taux	Montants à payer Francs	Montants à payer Euros
91.469,41	600.000,00	3,60%	21.600,00	3.293,00
91.469,41	600.000,00	1,20%	7.200,00	1.098,00
3.293,00	21.600,00	2,50%	540,00	82,00
<b>DROITS</b>			<b>29.340,00</b>	<b>4.473,00</b>

**FIN DE LA PARTIE NORMALISEE**

M  
 MTC  
 MPH u y  
 TTH

## CAPACITE - PRESENCE - REPRESENTATION

Toutes les parties sont capables.

Les vendeurs sont présents et l'acquéreur est représenté par Mademoiselle LASNAVERES Carole, clerc de notaire, domiciliée en cette qualité à LOURDES, 10 Avenue du Maréchal Juin, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur MAI Phi Hung, gérant de ladite société, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à LOURDES du 13 décembre 2001, demeurée annexée aux présentes après mention.

Ledit Monsieur MAI ayant lui même agi en vertu d'une assemblée générale extraordinaire de ladite société en date du 13 décembre 2001, dont une copie certifiée conforme est demeurée annexée aux présentes.

Les cautions sont présentes.

## ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile à LOURDES en l'Etude du Notaire soussigné.

Et, spécialement pour la validité de l'inscription à prendre en vertu des présentes, il est fait élection de domicile à LOURDES en l'étude du Notaire soussigné.

## URBANISME

Le Notaire soussigné a donné lecture au nouveau propriétaire 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 11 décembre 2001.

Le nouveau propriétaire 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 PUBLIC

La présente mutation était susceptible de faire l'objet d'un droit de préemption au titre :

### D'UN DROIT DE PREEMPTION URBAIN (D.P.U).

La présente mutation a été notifiée au détenteur de ce droit, lequel a renoncé à l'exercer ainsi qu'il résulte d'une lettre du 23 novembre 2001 annexée à la minute du présent acte après mention.



## ORIGINE DE PROPRIETE.

L'immeuble ci-dessus désigné appartient indivisément à Madame COURREGES, Madame SILVA et Monsieur COURREGES, par suite des actes et faits ci-après :

**I/ Originairement**, l'immeuble appartenait en propre à Monsieur Antoine François COURREGES, 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 droits lui revenant dans les biens qui dépendaient de la communauté ayant existé entre elle et son défunt époux, et de la succession de ce dernier.

2°/ Partage entre les donataires des biens compris dans la donation.

Monsieur Antoine COURREGES s'est vu attribué le bien ci-dessus désigné, 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 était payable au plus tard le 31 janvier 1972 et productive d'intérêts aux taux de 10% l'an.

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

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

**II/ Décès de 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, demeurant à LOURDES, 9 rue du Baron Duprat, avec laquelle il était marié sous le régime légal de la communauté de biens meubles et acquêts.

Donataire de la toute et pleine propriété de tous les biens meubles et immeubles aux termes d'un acte reçu par Maître DEMASLES, alors notaire à SAINT PE DE BIGORRE, le 21 avril 1969.

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

M TTH 

\* Madame Martine Julienne Thérèse COURREGES,  
comparante aux présentes,

\* Monsieur Christian Emile Prosper COURREGES, ci-dessous  
nommé,

Ses deux enfants issus de son union avec Madame COURREGES.

Ainsi que le tout est constaté dans un acte de notoriété dressé par  
Maître DEMASLES, notaire susnommé, le 18 septembre 1984 et suivie d'une  
attestation de propriété suivant acte reçu par ledit notaire, en date du 10  
décembre 1984, publié au 2ème bureau des hypothèques de TARBES le 4  
février 1985, volume 2332 n°2.

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.

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

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

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

Madame SYLVA, sa sœur, héritière à concurrence de trois quart (3/4)

Toutes deux comparantes aux présentes,

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 2001, dont une copie  
authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de TARBES  
le 21 décembre 2000, volume 2000P, numéro 5443

### **CHARGES ET CONDITIONS**

Cette mutation a lieu sous les conditions ordinaires et de droit, et  
notamment sous celles suivantes que le nouveau propriétaire s'oblige à  
exécuter :

- Prendre le bien dans son état au jour de l'entrée en jouissance sans  
recours contre l'ancien propriétaire pour quelque cause que ce soit ; et  
notamment à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées  
sous le bien, de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite, la  
nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie ; comme aussi sans recours  
contre l'ancien propriétaire pour l'état des constructions ; pour les vices de  
toute nature, apparents ou cachés, y compris les dégâts qui pourraient être  
apportés aux charpentes ou autres parties boisées par les termites ou autres  
insectes xylophages ; pour les mitoyennetés, pour erreur dans la désignation  
ou le cadastre.

- Supporter les servitudes passives grevant ce bien, sauf à s'en  
défendre, et profiter de celles actives, le tout à ses risques et périls, sans

recours contre l'ancien propriétaire déclarant, en outre, n'avoir constitué aucune servitude sur ce bien,

- Acquitter, au jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, contributions et charges de toute nature mis ou à mettre sur ce bien,

Pour les impôts locaux, il est convenu :

- Concernant la Taxe Foncière, il sera procédé entre les parties au décompte jour pour jour de leur quote-part respective, en tenant compte de la date d'entrée en jouissance.

- Concernant la Taxe d'Habitation, l'occupant au premier janvier de l'année en cours la supportera seul.

- Souscrire les abonnements à tous les services, l'ancien propriétaire devant, quant à lui, résilier les siens.

- Continuer ou résilier à son gré toutes polices d'assurance contre l'incendie.

A cet effet, l'acquéreur donne tous pouvoirs au vendeur pour résilier en sa qualité d'acquéreur, l'assurance incendie souscrite par le vendeur. Cette résiliation devra intervenir dans un délai de 8 jours à compter de la vente, le vendeur supportant toutes les conséquences du défaut de résiliation de l'assurance incendie.

- Payer les frais des présentes et de leurs suites.

### SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE LA REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

L'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers 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.

L'ancien propriétaire déclare que les recherches effectuées à sa diligence conformément à l'article 2 dudit décret n'ont pas révélé la présence de flocages, de calorifugeages ou de faux plafonds contenant de l'amiante dans les parties communes et les parties privatives de l'immeuble objet des présentes, ainsi qu'il résulte d'une attestation de du Cabinet ALIZE, contrôleur technique habilité, en date à LOURDES du 27 novembre 2001, dont une copie est demeurés ci-annexée.

### CONDITIONS AFFERENTES A LA COPROPRIETE

Le bien étant situé dans un immeuble soumis au statut de la copropriété issu de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et des textes subséquents, la présente mutation a lieu sous les conditions suivantes :

#### REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le nouveau propriétaire respectera et imposera à tous ses ayants cause le règlement de copropriété, le règlement intérieur s'il y a lieu et toutes les décisions prises en Assemblée Générale des Copropriétaires, susceptibles de concerner le bien.

Il sera subrogé dans tous les droits et obligations de l'ancien propriétaire dans ce règlement qu'il s'oblige à exécuter de manière que l'ancien propriétaire ne soit ni inquiété, ni recherché à ce sujet.

UA TTH MTC

En outre, le nouveau propriétaire reconnaît être en possession de tous les documents, actes et pièces afférents à cet immeuble dont la remise a eu lieu ce jour.

#### ABSENCE DE SYNDIC

Le nouveau propriétaire reconnaît avoir été informé par le Notaire soussigné :

- Qu'aucun syndic n'est chargé de l'administration et de la gestion de l'immeuble en copropriété,
- Qu'en application du troisième Alinéa de l'Article 17 de la Loi du 10 juillet 1965, un syndic peut être désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble à la requête d'un ou de plusieurs copropriétaires.

#### TRAVAUX DANS LA COPROPRIETE

L'ancien propriétaire déclare sous sa propre responsabilité qu'il n'y a pas de travaux en cours d'exécution dans cet immeuble en copropriété, à l'exception de ceux nécessaires à son entretien courant.

#### CHARGES DE COPROPRIETE - TRAVAUX ET REPARATIONS

Le nouveau propriétaire acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance les charges de copropriété incombant à ce bien. Toutefois, les frais relatifs aux travaux et réparations exécutés ou non et décidés en Assemblée Générale des Copropriétaires antérieurement à ce jour seront acquittés et supportés définitivement par l'ancien propriétaire qui s'y oblige.

#### CONDITIONS GENERALES DU PRET

La Société dénommée CREDIT LYONNAIS, ci-dessus nommée, Représentée par Madame HERY Valérie, clerc de notaire, domiciliée en cette qualité à LOURDES, 10, Avenue du Maréchal Juin, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Yves PENSA, aux termes d'une procuration sous seing privée en date à TOULOUSE, du 13 décembre 2001 qui demeure annexée aux présentes après mention.

Monsieur PENSA ayant lui-même agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Michel HARDY, directeur de D.T.S.C.D.R. OUEST, aux termes d'un pouvoirs sous seing privé en date à PARIS du 4 octobre 2000.

Ci-après dénommé "LE PRETEUR" ou "LA BANQUE"  
D'une part,

Mademoiselle LASNAVERES, es qualité, susnommée, et acquéreur  
aux présentes,

Ci-après dénommé "L'EMPRUNTEUR"  
D'autre part.

Lesquels ont convenu d'un prêt sous les conditions générales et particulières ci-après énoncées, qu'ils s'engagent de part et d'autre à exécuter et à respecter sous peine de révocation.

## CONDITIONS PARTICULIERES

**Montant du prêt :** soixante seize mille deux cent vingt cinq euros (76.225 Euros).

**Objet :** Acquisition de murs d'hôtel-restaurant, Lot n° 2 d'une copropriété au 9, rue du Baron Duprat à LOURDES.

**Durée du prêt - date limite d'utilisation :** Le prêt aura une durée de 180 mois à compter de la remise des fonds. Le Crédit Lyonnais sera libéré de tout engagement envers le Client dans le cas où ce dernier n'utiliserait pas le prêt avant le 27 décembre 2001 sauf accord du Crédit Lyonnais pour reporter cette date.

**Conditions financières :** Le prêt portera intérêts au taux fixe de 6,20 % (hors assurance facultative) payables à terme échu lors de chaque échéance de remboursement du capital.

Frais de dossier: 911,65 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 date limite d'utilisation prévue au paragraphe *ci-dessus* "Durée du prêt - date limite d'utilisation", le Client réglera au Crédit Lyonnais une commission d'engagement de 1,25 % l'an ayant pour assiette le montant du prêt convenu, de 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, à savoir:

- périodicité des échéances: mensuelle
- nombre d'échéances: 180
- montant de chaque échéance: 673,68 Euros
- quantième de leur date de prélèvement: le 14 du mois

### Modalités - TEG:

Toutes sommes dues sont payables à l'agence par prélèvement au compte n° 68 020 V. Sur la base d'une utilisation totale immédiate, le TEG du crédit ressort à 6,50 % l'an (0,542 % par mois)

### Assurance facultative décès- invalidité - incapacité

Le Crédit Lyonnais propose l'assurance groupe 3810 par lui souscrite auprès de la société AXA Collectives Elle couvre les risques de décès, d'invalidité et d'incapacité dans les conditions définies dans la notice dont 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% (sauf 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 ou les demandes d'adhésion suivantes : Monsieur Phi-Hung MAI :100 %

UM 4

TTH

u

MTE  
MPH



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

## CONDITIONS GENERALES

### - Remboursements anticipés.

L'Emprunteur aura la faculté de rembourser le prêt par anticipation pour autant que le remboursement porte au moins sur le quart du capital restant dû et, si le prêt est supérieur à 7 ans, qu'il intervienne dans la seconde moitié de sa durée. Le remboursement anticipé donnera lieu à règlement par l'Emprunteur d'une indemnité égale à un semestre d'intérêts sur le capital remboursé. Elle sera réduite à un trimestre d'intérêts si la durée initiale du prêt est inférieure à 7 ans.

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.

Les remboursements anticipés, même partiels, devront être opérés pour une date d'échéance et faire l'objet d'un préavis de trois mois notifié au Prêteur, porté à six mois si la durée initiale du prêt est supérieure à 7 ans.

### - Exigibilité anticipée.

Sans préjudice des dispositions qui seraient convenues aux conditions particulières et de l'application des dispositions légales, le Prêteur aura la faculté d'exiger le remboursement immédiat de toute somme restant due au titre du prêt en principal, intérêts et accessoires, de plein droit, sur simple avis notifié à l'Emprunteur, sans autre formalité ni décision de justice, dans l'un des cas suivants :

- inexactitude avérée d'une information ou justification communiquée par l'Emprunteur au Prêteur dans le cadre du prêt, ou utilisation de ce dernier à d'autres fins que celle convenue aux conditions particulières;

- manquement par l'Emprunteur à tout engagement présentement contracté, notamment non-paiement à bonne date d'une échéance d'intérêts ou capital, étant précisé que les paiements ou régularisations postérieurs ne feraient pas obstacle à cette exigibilité;

- dissolution, fusion, absorption, scission, ou apport partiel d'actifs de l'Emprunteur, cession de son fonds de commerce, transfert de son siège social hors de France, cessation d'activité ou transformation de l'Emprunteur en une société d'une autre forme si cette transformation entraîne une diminution de la responsabilité de ses associés;

- non constitution, au rang convenu, d'une garantie prévue au titre du prêt ou diminution de la valeur de la garantie, notamment ouverture d'une procédure collective ou de règlement amiable d'un tiers garant, cession d'un bien donné en garantie ou si ce bien faisait l'objet d'une mesure conservatoire ou d'exécution forcée;

- en cas d'arriéré fiscal ou envers le RSSAF non dûment contesté par l'Emprunteur;

- clôture du compte courant de l'Emprunteur chez le Prêteur, exclusion de sa signature par la Banque de France ou si les capitaux propres de l'Emprunteur devenaient inférieurs à la moitié de son capital social.

**- Conditions relatives aux règlements.**

Toutes les sommes dues au Prêteur en vertu de la présente convention seront payables à l'agence ou centre d'affaires qui gère le prêt. A défaut de règlement à leur échéance, normale ou anticipée, elles porteront intérêts, de plein droit et sans mise en demeure, au taux du prêt majoré de trois points à compter de cette échéance, sans que cette stipulation puisse valoir accord de délai de règlement.

Les intérêts seront capitalisés s'ils sont dus pour une année entière conformément à l'article 1154 du Code Civil. Par ailleurs, au cas où la présente convention serait résiliée par suite d'exigibilité anticipée du prêt ou si le Prêteur était amené à produire à une procédure d'ordre amiable ou judiciaire, l'Emprunteur serait redevable d'une indemnité forfaitaire de 5% du capital restant dû.

**- Survenance de circonstances nouvelles.**

L'Emprunteur s'engage à indemniser le Prêteur, sur la seule justification donnée par ce dernier, à raison de toute charge fiscale nouvelle à laquelle le Prêteur deviendrait assujetti 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.

**- Information du Prêteur.**

Jusqu'à complet remboursement du prêt, l'Emprunteur s'engage à

- communiquer au Prêteur, dans le mois suivant leur approbation, ses comptes annuels certifiés (bilan, compte de résultats et annexes) accompagnés des rapports de son commissaire aux comptes, ainsi que les situations et rapports semestriels que la réglementation lui imposerait d'établir;
- informer le Prêteur, dans le meilleur délai, en lui fournissant toutes les pièces justificatives nécessaires, de toute modification de ses statuts et des faits susceptibles d'affecter son patrimoine, ses engagements ou son activité.

**- 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 Prêteur pari passu au même rang. Toutefois, la présente clause ne s'appliquera pas aux garanties ou sûretés que consentirait l'Emprunteur en couverture du financement de l'acquisition d'une immobilisation dès lors qu'elles porteront exclusivement sur l'actif en question et garantiront uniquement le financement de cet actif.

**- Mobilisation.**

Le Prêteur aura la faculté de céder les créances résultant du prêt, notamment dans le cadre d'une opération de titrisation régie par la loi n° 88-1201 du 23 décembre 1988. Il pourra également, notamment en cas de titrisation, donner un mandat de recouvrement et ou d'encaissement.

W Y a

TTH

M J L  
M P H

**- 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 toute sûreté sont à la charge de l'Emprunteur et sont remboursables au Prêteur par prélèvement au compte auquel sont domiciliées les échéances.

**CAUTIONNEMENT**

Monsieur Phi Hung MAI et Madame Thi Noa TRAN, comparants aux présentes, déclarent se constituer cautions solidaires, tant entre eux qu'avec l'Emprunteur, chacun pour le tout, pour sûreté du paiement de tout ce qui sera dû au Prêteur en principal, intérêts, commissions et accessoires au titre du prêt ci-dessus convenu, ce qui est accepté par le Prêteur.

Par suite de la solidarité ci-dessus exprimée, la caution renonce aux bénéfices de division et de discussion.

En renonçant au bénéfice de discussion, la caution accepte de payer le Prêteur sans pouvoir exiger de celui-ci qu'il poursuive préalablement l'Emprunteur.

La renonciation au bénéfice de division signifie que, dans l'hypothèse où plusieurs personnes se seraient portées cautions de l'Emprunteur, le Prêteur pourra exiger de la caution le paiement de la totalité des sommes dues sans avoir à exercer des poursuites contre les autres cautions.

Le montant du présent cautionnement est égal au montant du prêt, majoré des intérêts, commissions et accessoires, suivant les taux et conditions déterminés aux conditions particulières du présent acte, les accessoires comprenant les intérêts de retard et indemnités visées aux conditions générales ainsi que les primes de l'assurance.

La caution restera engagée jusqu'au paiement effectif de toutes les sommes susceptibles d'être dues au Prêteur au titre du concours ci-dessus convenu.

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'emportera pas le dégagement de la caution.

La caution renonce à se prévaloir:

a) d'une utilisation par l'Emprunteur, à des fins non conformes à ses engagements, des sommes mises à sa disposition par le Prêteur.

b) de toutes subrogations, de toutes actions personnelles ou autres qui auraient pour résultat de faire venir la caution en concours avec le Prêteur tant que ce dernier n'aura pas été désintéressé de la totalité des sommes qui lui seront dues.

Il en sera ainsi que la caution se soit libérée partiellement ou totalement de ses obligations et alors même que le présent cautionnement serait d'un montant inférieur aux sommes dues par l'Emprunteur au Prêteur.

La caution sera tenue de s'exécuter dès que les obligations de l'Emprunteur à l'égard du Prêteur deviendront exigibles, fût ce par anticipation, pour quelque cause que ce soit. Il lui appartiendra de suivre personnellement la situation de l'Emprunteur, le Prêteur étant dispensé de tout avis de prorogation ou de non paiement.



Le Prêteur ne sera pas tenu d'informer la caution des événements qui pourraient affecter la situation juridique de l'Emprunteur ou d'une autre caution, tels que le décès d'une personne physique ou la dissolution d'une personne morale.

Les obligations résultant du présent cautionnement pour la caution sont stipulées indivisibles, de telle sorte, qu'en cas de décès de cette dernière, le Prêteur pourra exiger leur exécution en entier par n'importe lequel de ses héritiers et ayants droit.

Le présent cautionnement s'ajoute et s'ajoutera à toutes garanties réelles ou personnelles qui auraient pu ou pourraient être fournies au profit du Prêteur par l'Emprunteur, la caution ou tout tiers.

### **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, lequel 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.

### **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 ci-après élu.

M Y en MTE  
TTH MPH

**POUVOIRS**

Les parties donnent tous pouvoirs nécessaires pour signer tous actes rectificatifs ou complémentaires à tout clerc ou employé du notaire soussigné, en vue de mettre cet acte en harmonie avec tous documents d'état civil, cadastraux ou hypothécaires.

**TITRES**

Il n'est remis au nouveau propriétaire aucun ancien titre de propriété, mais il pourra se faire délivrer, à ses frais, tous extraits ou copies authentiques d'actes concernant ce bien.

**DECLARATIONS GENERALES**

Les parties déclarent :

- Que leur identité est conforme à celle indiquée en tête des présentes,
- Qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens, et notamment soumis à une procédure de sauvegarde de justice,
- Que le présent acte se substitue avec tout avant contrat conclu antérieurement aux présentes.
- Et, que ce bien est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif, et qu'il n'est grevé d'aucun droit réel principal ou accessoire.

**AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les comparants affirment, sous les peines édictées par l'Article 1837 du Code Général des Impôts, que cet acte exprime l'intégralité du prix convenu ; ils reconnaissent avoir été informés par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

**DONT ACTE EN DIX HUIT PAGES.**

La lecture de cet acte a été donnée aux parties par le Notaire soussigné qui les a fait signer.

LES JOUR, MOIS ET AN CI-DESSUS ENONCES.

En l'Etude du Notaire soussigné,

Notaire et comparants ont signé le même jour cet acte comprenant :

- pages ..... (18)
- renvois ..... (0)
- mots nuls..... (0)
- lignes nulles..... (0)
- chiffres nuls ..... (0)
- lettres nulles..... (0)
- blancs bâtonnés..... (0)

Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page. On the left, there is a signature that appears to be 'MTE' with '1211' written below it. In the center, there is a signature that looks like 'Htoad'. To the right, there is a large, stylized signature that could be 'Coulme' or similar. Below these, there are several other handwritten marks and signatures, including another 'Htoad' at the bottom right.