

VENTE
Par les Consorts SCHÄFER
A Madame Diane NEALE

PUBLICITE FONCIERE de SAINT GAUDENS

Publié le 10.08.2006
Vol. 2006 V. N° 917
Dépôt N° 2006 D. N° 5379

Taxe publicité	—
Taxe départementale	—
Fonds péréquation	97
Salaire	97
TOTAL	97

L'AN DEUX MILLE SIX
Le deux août,
A CASTELNAU-MAGNOAC (Hautes-Pyrénées),
Maître **Pierre DHERS**, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Pierre DHERS et Marie-Hélène MIQUEL-DHERS", titulaire d'un Office Notarial à CASTELNAU-MAGNOAC (Hautes-Pyrénées), soussigné,

Avec la participation de Maître Michel MILLAGOU, Notaire à BOULOGNE-SUR-GESSE (Haute-Garonne), également soussigné, conseil des vendeurs.

A reçu en la forme authentique, le présent acte de VENTE DE MAISON D'HABITATION, à la requête des personnes ci-après dénommées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEURS

Monsieur Klaus Heinrich **SCHÄFER**, Plombier et Madame Gabriele **WEDEMANN**, Paysagiste, son épouse, demeurant ensemble à LARTIGUE (Gers), Lieudit "Caraoué".

Monsieur **SCHÄFER** Divorcé en premières noces de Madame Ingelore SCHRODER.

Madame **WEDEMANN** Divorcée en premières noces de Monsieur Claus DALLMANN.

Nés, savoir :

Le mari à CELLE (Allemagne), le 5 novembre 1951.

L'épouse à CELLE (Allemagne), le 29 mars 1953.

Monsieur SCHAFFER de nationalité Allemande.

Madame SCHAFFER de nationalité Allemande.

Mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître HEINEMANN, notaire à CELLE (Allemagne), le 11 juin 1987, préalable à leur union célébrée à la mairie de CELLE (Allemagne), le 12 juin 1987, lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

Usufruitiers

Et Mademoiselle Christina **SCHÄFER**, Bijoutière demeurant à La Goya Palmgarten LOC 25 35625 GANDIA/PAJARA FUERTEVENTURA

PUBLICITE FONCIERE de SAINT GAUDENS

Publié le 10/08/2006
Vol. 2006 P. N° 3825
Dépôt N° 2006 D. N° 5372

Taxe publicité	9264
Taxe départementale	—
Fonds péréquation	180
Salaire	9466
TOTAL	9466

fs et S.
con DP
DN

(Iles Canaries, Espagne), célibataire majeure, déclarant ne pas avoir conclu de pacte civil de solidarité.

Née à CELLE (Allemagne), le 22 février 1978.

De nationalité Allemande.

Nue-proprétaire

Ci-après dénommés le "**Vendeur**".

ACQUEREUR

Madame Diane Elizabeth **NEALE**, Consultante demeurant à 8 Wood Bottom Lane, BRIGHOUSE, WEST YORKSHIRE HD6 2QW (Royaume-Uni), divorcée de Monsieur Simon David HEIGHES, déclarant ne pas avoir conclu de pacte civil de solidarité.

Madame NEALE divorcée en uniques noces de Monsieur Simon David HEIGHES par jugement du Tribunal de BARNESLEY (Royaume-Uni) rendu le 8 octobre 1997.

Née à SHIPLEY (Royaume-Uni), le 14 août 1964.

De nationalité Britannique.

Ci-après dénommée "**L'Acquéreur**".

IDENTIFICATION DES AUTRES INTERVENANTS A L'ACTE

ORGANISME FINANCIER PRETEUR DE DENIERS

L' UNION DE CREDIT POUR LE BATIMENT (UCB) Etablissement financier, SA ayant son siège social à 75116 PARIS, 5 AV KLEBER, immatriculée au Registre du Commerce de PARIS sous le numéro 552 004 624,

Intervenant en qualité de PRETEUR DE DENIERS destinés à financer l'acquisition de l'immeuble, objet des présentes.

Ci-après dénommée "**Le Prêteur**", cette dénomination s'appliquant également à son représentant.

DONATEURS (ANCIENS PROPRIETAIRES)

Monsieur Klaus Heinrich **SCHÄFER**, et Madame Gabriele **WEDEMANN**, son épouse, susnommés.

Intervenant en qualité d'ANCIENS PROPRIETAIRES ET DONATEURS de l'immeuble, objet des présentes.

Ci-après dénommés "**Le Donateur**".

STIPULATION DE SOLIDARITE POUR LE VENDEUR

Les personnes dénommées ci-dessus sous le vocable le "**Vendeur**" agissent solidairement entre elles.

fs X.S.

CM

DP

DN

JK

PRESENCES OU REPRESENTATIONS DES PARTIES

Concernant les Vendeurs, Monsieur Klaus Heinrich SCHÄFER, et Madame Gabriele WEDEMANN, son épouse, sont présents.

Mademoiselle Christina SCHÄFER venderesse pour la nue-propiété de l'immeuble objet des présentes, n'est pas présente, mais est représentée par Madame Gabriele WEDEMANN, sa mère, en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis aux termes d'une procuration sous-seing privée en date du 3 juin 2006 à MORRO JABLE (Iles Canaries, Espagne), dont l'original est demeuré annexé aux présentes.

L'Acquéreur est présent.

Le Donateur est présent.

L' UNION DE CREDIT POUR LE BATIMENT (UCB) est représentée par Madame Christelle DESMOULINS-DARIES, clerc de notaire domiciliée ès-qualités à CASTELNAU-MAGNOAC (Hautes-Pyrénées), en vertu des pouvoirs conférés par Monsieur Laurent CHOURAKI, aux termes d'une procuration sous-seing privé en date à Paris du 30 juin 2006, demeurée annexée aux présentes après mention,

Monsieur Laurent CHOURAKI ayant lui-même agi en sa qualité de PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL de l' UNION DE CREDIT POUR LE BATIMENT, demeurant à 92500 RUEIL MALMAISON, 4 RUE AUGUSTE PERRET nommé à cette fonction par UN CONSEIL D ADMINISTRATION en date du 14 février 2005.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE DES PARTIES

Le Vendeur et l'Acquéreur confirment l'exactitude des déclarations portées plus haut, concernant leur état-civil.

Ils ajoutent :

- que Monsieur Klaus Heinrich SCHÄFER, et Madame Gabriele WEDEMANN, son épouse, ont leur résidence habituelle en France,
- que Mademoiselle Christina SCHÄFER a sa résidence habituelle en Espagne,
- que Madame Diane Elizabeth NEALE a sa résidence habituelle en Grande-Bretagne,
- ne pas être en état de tutelle, curatelle, ni être placés sous le régime de la sauvegarde de justice ou sous un régime d'administration provisoire de leurs biens,
- ne pas être et n'avoir jamais été en état de cessation des paiements,
- et jouir de la plénitude de leurs droits et capacité.

fs & S.

CS

AP

DN

JA

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

PROTECTION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER

Les parties déclarent que le présent acte a été précédé d'un avant-contrat sous seing privé en date du 10 juin 2006.

L'Acquéreur reconnaît que cet acte sous seing privé lui a été notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception le 20 juin 2006, et qu'il n'a pas exercé sa faculté de rétractation. L'avis de réception, ainsi que copie de la notification sont demeurés annexés aux présentes.

En conséquence, les dispositions de protection de l'acquéreur immobilier ne sont pas applicables à la présente vente, conformément à l'article L. 271-1, alinéa 4 du Code de la construction et de l'habitation.

EXPOSE PREALABLE

Par les présentes, les personnes dénommées ci-dessus au paragraphe IDENTIFICATION DES PARTIES, conviennent ce qui suit :

VENTE

Monsieur Klaus Heinrich SCHÄFER, Madame Gabriele WEDEMANN, son épouse, et Mademoiselle Christina SCHÄFER, vendeurs, cèdent, sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière et sous les conditions particulières éventuellement prévues plus loin, à Madame Diane Elizabeth NEALE, acquéreur, qui accepte, les biens dont la désignation suit :

DESIGNATION DES BIENS VENDUS

Sur la Commune de MONDILHAN (Haute-Garonne),
Pagère de l' Artigaout,

1) Une maison à usage d'habitation, élevée sur rez de chaussée et étage, comprenant :

Cuisine, salle de séjour, deux chambres, salle de bains avec WC, débarras et diverses dépendances attenantes,

Figurant au cadastre sous les relations suivantes :

Sect	N°	Lieudit	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
A	212	Pagère de l'Artigaout	Sol	0	10	60
A	630	Pagère de l'Artigaout	Pré	0	16	60
Contenance totale				0	27	20

L'Acquéreur reconnaît avoir été averti :

JS KS.

em

OP

DN

AM

- que les superficies indiquées par le Service du Cadastre n'ont qu'une valeur administrative et ne sauraient engager la responsabilité de ce service,

- qu'à ce jour aucun procès-verbal de bornage n'a été établi.

Il déclare faire son affaire personnelle de cet état de chose, sans recours possible contre le Vendeur ou le Notaire.

2) Ce bien est muté avec tous les "meubles meublants" ci-après désignés et estimés article par article, figurant sur un inventaire établi contradictoirement entre les parties à l'acte, d'une valeur totale de **NEUF MILLE EUROS (9 000,00 €)** :

Cet inventaire comprend les éléments suivants:

CUISINE :

Electroménager :

-Four électrique

Avec plaque de cuisson vitro-céramique,

De marque GAGGENAU

1 000,00 Euros.

-Four micro-ondes marque SHARP

100,00 Euros.

-Réfrigérateur intégré marque NEFF

300,00 Euros.

Eléments bas :

-Meubles de rangement

3 000,00 Euros.

Eléments haut :

-Meubles de rangements vitrés

et bandeaux lumineux halogènes

3 600,00 Euros.

Divers :

-Un poêle à bois en fonte

800,00 Euros.

SALON :

-Un poêle / insert en bois en fonte

200,00 Euros.

TOTAL :

9 000,00 Euros.

Tel que ledit 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 QUOTITES DES DROITS IMMOBILIERS VENDUS

Les biens et droits immobiliers vendus appartiennent aux personnes identifiées ci-dessus au paragraphe "VENDEUR", en pleine propriété, (l'usufruit appartenant à Monsieur Klaus Heinrich SCHÄFER et Madame Gabriele WEDEMANN, son épouse, et la nue-propriété à Mademoiselle Christina

JS X.S.
 2000 of DN JY

SCHÄFER), ainsi qu'il est expliqué plus loin, au paragraphe "Origine de propriété".

EFFET RELATIF

Les titres du vendeur, dont l'analyse est faite au paragraphe "ORIGINE DE PROPRIETE", résultent, savoir :

- En ce qui concerne Monsieur Klaus Heinrich SCHÄFER et Madame Gabriele WEDEMANN, son épouse, usufruitiers :

- Acquisition suivant acte reçu par Maître Marcel MILLAGOU, Notaire à BOULOGNE-SUR-GESSE (Haute-Garonne) le 13 juin 1994, publié au bureau des hypothèques de SAINT-GAUDENS (Haute-Garonne) le 28 juin 1994, volume 94 P n° 3067,

- En ce qui concerne Mademoiselle Christina SCHÄFER, nue-proprétaire :

- Donation en nue-proprété suivant acte reçu par Maître Michel MILLAGOU, Notaire à BOULOGNE-SUR-GESSE (Haute-Garonne), le 5 janvier 1998, publié au bureau des hypothèques de SAINT-GAUDENS (Haute-Garonne) le 22 janvier 1998, volume 98 P n° 308,

INTERVENTION DU DONATEUR

Le Donateur, sus-nommé, connaissance prise du présent acte, déclare renoncer en faveur de l'Acquéreur, à l'interdiction d'aliéner et au droit de retour conventionnel ainsi qu'à l'action révocatoire, stipulés dans l'acte de donation visé plus loin en l'origine de propriété.

L'intervention du donateur a pour conséquence de garantir l'Acquéreur, de tous troubles et évictions pouvant résulter de la résolution de la donation.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

La vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions énoncées plus loin, étant précisé qu'aucune d'entre elles :

- ne nécessite une publication au Fichier Immobilier,
- n'entraîne la perception distincte de taxe ou de salaire.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Les biens vendus sont libres de toute location, occupation et de tout contrat d'affichage.

Le transfert de la propriété a lieu ce jour.

L'entrée en jouissance a lieu également ce jour par la prise de possession réelle.

JS X.S.

CM

OP

DN

AM

PRIX

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **CENT QUATRE-VINGT-ONZE MILLE EUROS (191 000,00 €)**, dont le paiement va être constaté plus loin.

PRET PAR L' UNION DE CREDIT POUR LE BATIMENT (UCB) :

En vue de financer une partie du prix d'acquisition, le Prêteur consent à l'Acquéreur, qui accepte, un prêt dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

Montant : 162 350,00 euros.

Durée : 25 ans soit 300 mois.

Taux d'intérêts : 3,70% par an.

Remboursement : au moyen de 3 échéances d'un montant constant de 861,40 euros, au moyen de 275 échéances d'un montant constant de 951,28 euros, et au moyen de 22 échéances d'un montant constant de 974,55 euros.

Périodicité : Mensuelle.

Jour d'échéance retenu le : 5.

Date de la première échéance : 5 août 2006.

Date de la dernière échéance : 5 juillet 2031.

Date extrême de l'inscription : 5 juillet 2032.

TAUX EFFECTIF GLOBAL DU CREDIT

Le taux effectif global (hors frais d'acte) est calculé sur la base :

- du taux initial jusqu'à la date de première révision,
- du TIBEUR 3 MOIS DU 20 DU MOIS (limité aux deux décimales après la virgule) connu à la date du 20 mai 2006 soit 2,90 % auquel s'ajoutent une composante fixe de 1,80 % pour la durée restante du crédit.

- les charges annexes de 0,39 %,

Le TEG en résultant s'élève à 5,07 % l'an, soit un taux mensuel de 0,42 % , à supposer que l'indice de référence reste constant pendant toute la durée du prêt. L'incidence des frais d'acte sur ce taux est d'environ 0,08 % l'an.

Tous les impôts et taxes en France et à l'étranger concernant le présent crédit seront supportés par l'emprunteur.

COUT TOTAL :

Le coût total du crédit (hors frais d'acte) est, dans les mêmes hypothèses, de 124276,60 euros.

Les autres conditions du prêt sont convenues plus loin.

JS JS

am

sp

DN

MA

VERSEMENT DU PRET - PROMESSE D'EMPLOI

Le montant du prêt est versé à l'instant même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire, à l'Acquéreur qui le reconnaît.

Il s'oblige à employer cette somme au paiement, à due-concurrence, du prix de la vente et, lors de ce paiement, à déclarer l'origine des deniers afin que le Prêteur bénéficie du privilège institué par l'article 2374, paragraphe 2, du Code Civil.

PAIEMENT DU PRIX - DECLARATION D'ORIGINE DE DENIERS

La somme de **CENT QUATRE-VINGT-ONZE MILLE EUROS (191 000,00 €)**, montant du prix de la vente, est payée ce jour, par l'Acquéreur au Vendeur qui le reconnaît et lui en consent quittance.

DONT QUITTANCE

Ce paiement a été effectué savoir :

- par la comptabilité de Me DHERS, notaire à CASTELNAU-MAGNOAC (Hautes-Pyrénées) à concurrence de **CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (181 450,00 €)**,

- et par la comptabilité de Maître MILLAGOU, notaire à BOULOGNE SUR GESSE (Haute-Garonne) à concurrence de **NEUF MILLE CINQ CENT CINQUANTE EUROS (9 550,00 €)**.

Ledit prix s'appliquant à concurrence de **CENT QUATRE-VINGT-DEUX MILLE EUROS (182 000,00 €)** pour le bien immobilier ci-dessus désignés et à concurrence de **NEUF MILLE EUROS (9 000,00 €)** pour les biens mobiliers ci-dessus désignés, soit ensemble **CENT QUATRE-VINGT-ONZE MILLE EUROS (191 000,00 €)**.

Ledit prix de vente sera réparti savoir :

- Monsieur Klaus Heinrich SCHÄFER et Madame Gabriele WEDEMANN, son épouse, vendeurs pour l'usufruit de l'immeuble évalué à la somme de **QUATRE-VINGT-ONZE MILLE EUROS (91 000,00 €)** et les biens meubles évalués à la somme de **NEUF MILLE EUROS (9 000,00 €)** recevront la somme de **CENT MILLE EUROS (100 000,00 €)**,

- Mademoiselle Christina SCHÄFER venderesse pour la nue propriété de l'immeuble recevra la somme de **QUATRE-VINGT-ONZE MILLE EUROS (91 000,00 €)**.

L'Acquéreur déclare que sur la somme qu'il vient de payer au Vendeur, celle de **CENT SOIXANTE-DEUX MILLE TROIS CENT CINQUANTE EUROS (162 350,00 €)** lui provient du prêt que lui a consenti le Prêteur.

Par suite de la promesse d'emploi et de la déclaration d'origine de deniers figurant ici, le Prêteur se trouve investi du privilège prévu par l'article 2374, paragraphe 2, du Code Civil.

JS & S.

CM

OP

DN

AM

Conformément à l'article 2379 du Code Civil, le privilège de prêteur de deniers conféré au Prêteur sera inscrit au bureau des hypothèques compétent, dans le délai de deux mois à compter de ce jour.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le notaire soussigné, rédacteur des présentes, a informé le Vendeur des dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts relatifs au régime d'imposition des plus-values immobilières.

A cet égard, le Vendeur déclare :

- que le prix de cession convenu aux présentes est de **CENT QUATRE-VINGT-DEUX MILLE EUROS (182 000,00 €)**,

1) Que Monsieur Klaus Heinrich SCHÄFER et Madame Gabriele WEDEMANN épouse SCHÄFER dépendent, pour leurs déclarations de revenus, du Service des impôts de AUCH(Gers),

- que la portion du prix de cession revenant à Monsieur Klaus Heinrich SCHÄFER et Madame Gabriele WEDEMANN épouse SCHÄFER est : pour la totalité en usufruit de **QUATRE-VINGT-ONZE MILLE EUROS (91 000,00 €)**.

- que l'immeuble vendu a été acquis par eux moyennant le prix de **TRENTE-CINQ MILLE NEUF CENT UN EUROS ET SOIXANTE-QUATORZE CENTIMES (35 901,74 €)**, ainsi qu'il est dit dans le paragraphe "EFFET RELATIF" ci-dessus.

En conséquence :

- **la plus-value réalisée est passible de l'impôt sur le revenu tel que le prévoit l'article 150 U du Code général des impôts.**

- le présent acte sera déposé à la Conservation des hypothèques du lieu de situation de l'immeuble, par les soins du notaire soussigné, conformément aux dispositions de l'article 150 VG du Code général des impôts, dûment accompagné de la déclaration établie sur imprimé n° 2048 IMM, laquelle retrace les éléments servant à la liquidation de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value et détermine le montant de l'impôt dû au titre de la cession réalisée.

L'impôt dû sera versé par le notaire soussigné lors de l'exécution de la formalité fusionnée, comme le prévoient les dispositions de l'article 150 VH, II du Code général des impôts.

2) Que Mademoiselle Christina SCHÄFER dépend pour la déclaration de ses revenus du Centre des Impôts sis 9 rue d'UZES 75009 PARIS.

- qu'elle a son domicile réel à l'étranger, à l'adresse indiquée en tête des présentes,

- que la portion du prix de cession revenant à Mademoiselle Christina SCHÄFER est : pour la totalité en nue propriété de **QUATRE-VINGT-ONZE MILLE EUROS (91 000,00 €)**.

- et que l'immeuble vendu lui a été donné pour la nue-propriété par Monsieur Klaus Heinrich SCHÄFER et Madame Gabriele WEDEMANN épouse SCHÄFER, domiciliés à LARTIGUE (Gers), pour une valeur de **VINGT ET UN**

JS & S.
cm

DP

DN

MILLE NEUF CENT CINQUANTE-DEUX EUROS ET SOIXANTE-SIX CENTIMES (21 952,66 €), ainsi qu'il est dit dans le paragraphe "EFFET RELATIF" ci-dessus.

En conséquence :

- le dépôt du présent acte, sera accompagné de la déclaration établie sur imprimé n° 2048 IMM, en vue de la liquidation et du paiement de l'impôt sur la plus-value de cession.

- l'impôt dû sera versé par le notaire soussigné lors de l'exécution de la formalité fusionnée, comme le prévoient les dispositions de l'article 150 VH, II du Code général des impôts.

Etant ici précisé que le prix de vente étant inférieur ou égal à 150.000 Euros, le Vendeur est automatiquement dispensé de présenter à l'Administration un représentant accrédité domicilié en France.

DECLARATIONS FISCALES

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, les biens ci-dessus désignés étant achevés depuis plus de cinq ans.

La présente vente est donc soumise à l'impôt sur les mutations à titre onéreux au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts.

CALCUL DES DROITS

La liquidation des droits s'établit de la manière suivante :

Assiette générale :	182 000 €
- Taxe d'Etat (0,20 %) :	364 €
- Taxe Départementale (3,60 %) :	6 552 €
- Taxe Communale (1,20 %) :	2 184 €
- Taxe de recouv.(2,50 % sur Taxe dép.):	164 €
- TOTAL :	9 264 €

FIN DE PARTIE NORMALISEE

INFORMATIONS SUR LES DISPOSITIONS D'URBANISME

Le Vendeur déclare que les biens vendus sont soumis aux dispositions d'urbanisme révélées par les documents administratifs ci-dessous relatés.

L'Acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de ces dispositions, tant par lui-même que par la lecture que lui en a faite le Notaire.

Ces documents, après avoir été visés par l'Acquéreur sont annexés au présent acte. Ils consistent en :

JS XS
cmo *of* *DN* *ty*

Note de renseignements d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Direction Départementale de l'Équipement de SAINT-GAUDENS (Haute-Garonne) le 27 avril 2006 de laquelle il résulte :

- Que l'immeuble situé à MONDILHAN (Haute-Garonne) lieu-dit «Paguère de l'Artigaout» est situé dans une commune n'ayant pas institué de Droit de Préemption Urbain.
- Qu'il n'est pas situé dans le périmètre provisoire d'une zone d'aménagement différé.
- Qu'il est soumis aux Règles Générales d'Urbanisme.
- Qu'il n'est pas situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un site classé ou d'un site inscrit.
- Qu'il n'est pas compris dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique, ni dans un emplacement réservé pour un équipement public, ni dans le périmètre d'une zone d'aménagement concerté.

Une lettre émanant de la Mairie de MONDILHAN (Haute-Garonne) de laquelle il résulte que :

- Que l'immeuble est situé dans une Commune n'ayant pas de Plan d'Occupation des Sols.
- Qu'il n'est pas compris dans une zone d'aménagement différé.
- Qu'il n'est pas compris dans un périmètre de remembrement.
- Qu'il n'est pas frappé d'alignement.
- Qu'il n'est pas compris dans une zone de préemption "espaces naturels sensibles des départements".
- Qu'il n'est pas raccordé au réseau du tout à l'égout communal.

DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER

Conformément à la loi, le projet de la présente mutation a été notifié à la SAFER, par pli recommandé avec demande d'avis de réception en date du 19 juin 2006.

Par lettre en date du 12 juillet 2006 qui demeurera ci-annexée, la SAFER a déclaré qu'elle renonçait à exercer son droit de préemption.

ORIGINE DE PROPRIETE

Originellement, l'immeuble objet des présentes appartenait à concurrence de moitié indivise chacun aux époux SCHÄFER – WEDEMANN pour l'avoir acquis ensemble dans cette proportion de,

1) Madame Colette Armadine Marie Louise Augusta PASSELAC, née à LABRUGUIERE (Tarn) le 30 mars 1930, veuve BAQUE Jean René Emile , demeurant à SAIX (Tarn)

2) Madame Marylise Jeanne Berthe BAQUE, née à CASTERES, le 8 décembre 1956, épouse GRANGER Jean Marie Alain Cyprien, demeurant FECAMP (Seine Maritime) Immeuble Meuse, 13 rue du Val de Bucaille,

Et 3) Monsieur Jean Michel BAQUE, célibataire majeur, né à CASTRES (Tarn), le 20 novembre 1958, demeurant à TOULOUSE, 74, Chemin des

JS *S.
 CM DP DN JM

Clotasses, suivant acte reçu par Maître Marcel MILLAGOU, Notaire à BOULOGNE SUR GESSE (Haute-Garonne) le 13 juin 1994,

Moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de SAINT-GAUDENS, le 28 juin 1994, Volume 94 P, N°3067.

Par la suite, les époux SCHÄFER – WEDEMANN ont fait donation de la nue-propiété dudit immeuble à Mademoiselle Christina SCHÄFER leur fille, aux termes d'un acte reçu par Maître Michel MILLAGOU, notaire à BOULOGNE SUR GESSE, le 05 janvier 1998, publié au bureau des hypothèques de SAINT-GAUDENS le 22 janvier 1998, Volume 98 P, N°308.

Cette donation avait eu lieu sous la réserve par Monsieur Klaus Heinrich SCHÄFER et Madame Gabriele WEDEMANN, donateurs, de l'usufruit de l'immeuble donné pendant leur vie, cet usufruit ayant été stipulé entièrement réversible sur la tête et au profit du survivant.

La donation a été faite avec réserve de droit de retour et interdiction d'aliéner au profit des donateurs sur les biens donnés.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Antérieurement, ledit immeuble appartenait conjointement et indivisément aux Consorts BAQUE, par suite des faits et actes dont suit l'énonciation.

1 - Originaires ces biens dépendaient de la communauté légale de biens ayant existé entre Monsieur Jean Joseph Auguste BAQUE, né à MONDILHAN, le 1er novembre 1903, et Madame Jeanne Marguerite Ernestine BONNEMAISON, son épouse, née à BOULOGNE SUR GESSE, le 23 août 1902, (à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à MONDILHAN, le 17 août 1926) pour avoir été acquis durant mariage, notamment l'immeuble, de 1) Monsieur Justin Jean Marie Antonin SAGAZAN, né à PEGUILHAN, le 17 Juillet 1902, veuf non remarié de Madame Emilia Francine Marthe BENAC, 2) Monsieur Charles Célestin Jean Marie SAGAZAN, né à PEGUILHAN, le huit mars 1930, époux de Madame Elise Albertine Eugénie BROQUERE, et 3) Monsieur Lucien CARRERE, né à SAINT PE DELBOSC, le sept janvier 1907, et Madame Sylvia Julienne Maria BENAC, son épouse, née à PEGUILHAN, le 11 Octobre 1908, tous demeurant à PEGUILHAN, suivant acte reçu par Maître Marcel MILLAGOU, Notaire à BOULOGNE SUR GESSE, les 25 avril et 5 mai 1962, publié au bureau des Hypothèques de SAINT GAUDENS, le 17 Mai 1962, volume 2500, n°56, moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

II - Décès de Madame BAQUE. née BONNEMAISON

Madame BAQUE, née Jeanne Marguerite Ernestine BONNEMAISON, sus nommée, est décédée à TOULOUSE, 4, rue Mespoul, où elle se trouvait momentanément, le quatre mars 1988,

En l'état d'un acte de donation universelle entre époux au profit de son mari, Monsieur Jean Joseph Auguste BAQUE, reçu par Maître Marcel MILLAGOU notaire à BOULOGNE SUR GESSE, le trois septembre 1981,

JS K.S. OP
Cron DW AM

enregistré,

A la survivance dudit Monsieur Jean Joseph Auguste BAQUE, commun en biens légalement comme il a été dit ci-dessus et donataire comme il a été également dit,

Laissant comme seuls héritiers habiles à recueillir son entière succession conjointement et indivisément entre eux pour le tout, soit divisément chacun pour un tiers, sous réserve des droits revenant à Monsieur Jean BAQUE, époux survivant en vertu de l'acte de donation entre époux sus énoncé,

Ses trois petits enfants venant par représentation de leur père, Monsieur Jean René Emile BAQUE, prédécédé à TOULOUSE, le six octobre 1979, (époux de Madame PASSELAC, comparante aux présentes) et dont ils étaient les seuls enfants, savoir:

- Madame GRANGER, née BAQUE,
- Monsieur Jean Michel BAQUE

Tous deux mandants aux présentes,

- Et Monsieur Jean Marc BAQUE, célibataire majeur, né à CASTRES, le 20 Novembre 1958, demeurant à TOULOUSE, 19, rue du Var, décédé comme il sera dit ci-après;

Ainsi constaté dans un acte de notoriété dressé par Maître Marcel MILLAGOU, Notaire à BOULOGNE SUR GESSE, le 20 Juin 1988, et dans une attestation de propriété dressée également par Maître MARCEL MILLAGOU, notaire susnommé, le 25 août 1988, publiée au bureau des Hypothèques de SAINT GAUDENS, le huit septembre suivant, volume 4848, n°31.

La donation entre époux sus énoncée s'est trouvée réduite à la totalité en usufruit d'après l'option du donataire.

III - Décès de Monsieur Jean Marc BAQUE

Monsieur Jean Marc BAQUE, sus nommé, en son vivant étudiant, célibataire majeur, est décédé à SAIX (Tarn) le 30 Mai 1989, intestat,

Laissant pour recueillir sa succession à défaut de descendants légitimes, naturels ou adoptifs,

1° - A concurrence d'un quart, sa mère, Madame BAQUE, née Colette PASSELAC, comparante aux présentes,

2° - Et à concurrence des trois quarts de surplus par moitié chacun, ses frère et soeur, Monsieur Jean Michel BAQUE et Madame Marylise GRANGER, née BAQUE, mandants aux présentes.

Ainsi constaté dans un acte de notoriété et dans une attestation de propriété dressés par ledit Me PASSELAC, notaire à CASTRES, le 29 décembre 1990, ladite attestation publiée au bureau des Hypothèques de SAINT GAUDENS, le 16 avril 1991, volume 1991P, n°1184.

IV - Décès de Monsieur Jean Joseph Auguste BAQUE

Monsieur Jean Joseph Auguste BAQUE, sus nommé, est décédé à TOULOUSE, au C.H.U. de Purpan, le 28 Juillet 1990, intestat, veuf non remarié de ladite dame Jeanne Marguerite Ernestine BONNEMAISON,

Laissant comme seuls héritiers habiles à recueillir son entière succession, conjointement et indivisément entre eux pour le tout, soit divisément chacun pour moitié,

JS & S. OP DN JM
CM

Ses deux petits enfants venant par représentation de leur père, Monsieur Jean René Emile BAQUE, prédécédé comme il a été dit ci-dessus, et dont ils sont les seuls enfants survivants, savoir:

- Madame GRANGER, née Marylise BAQUE.
- Et Monsieur Jean Michel BAQUE

Tous deux mandants aux présentes.

Ainsi constaté dans un acte de notoriété dressé par Maître Marcel MILLAGOU, Notaire à BOULOGNE SUR GESSE, le 19 Novembre 1990 et dans une attestation de propriété dressée également par Maître Marcel MILLAGOU notaire susnommé, le 30 août 1991, publiée au bureau des Hypothèques de SAINT GAUDENS, le 12 septembre 1991, volume 1991P, n°2827.

CHARGES ET CONDITIONS

La vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes que l'Acquéreur s'oblige à exécuter :

Garantie d'éviction

Le Vendeur n'est tenu que du seul trouble d'éviction.

Vices cachés

Il n'est pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments, à raison, notamment :

- de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées et de tous éboulements qui pourraient intervenir,
- des vices de construction, qu'ils soient apparents ou cachés,
- de la présence éventuelle de termites ou autres insectes xylophages,
- des mitoyennetés.

Toutefois le vendeur déclare avoir fait effectuer dans les dix années depuis ce jour des travaux (Toiture) susceptibles de relever de la garantie décennale.

L'acquéreur sera subrogé dans les droits du vendeur.

Le vendeur déclare qu'il a fait une déclaration de sinistre concernant une fente dans un mur qui pourrait être due à la sécheresse.

Le vendeur déclare en conséquence céder à l'acquéreur les droits à indemnités qui pourraient être dues par la compagnie d'assurance.

Etat de l'immeuble - Contenance

Les biens vendus sont délivrés dans l'état où ils seront au jour fixé pour l'entrée en jouissance, sans garantie de la contenance, toute différence entre la contenance indiquée et celle réelle, même si elle est supérieure à un vingtième, devant faire, selon le cas, le profit ou la perte de l'Acquéreur.

Servitudes

L'Acquéreur profitera des servitudes actives dont peuvent bénéficier les biens vendus.

Il supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou non pouvant grever ces biens, le tout à ses risques et périls et sans recours contre

JS X.S.
CM DP DN JY

le Vendeur, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers ou de la loi.

Le Vendeur déclare à ce sujet, qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur les biens vendus, à l'exception de celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou des règles d'urbanisme en vigueur à ce jour.

Assurance contre l'incendie

L'Acquéreur fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des assurances contre l'incendie et autres risques, contractés par le Vendeur.

Il reconnaît que le Notaire lui a donné connaissance des dispositions de l'article L 121-10 du Code des Assurances qui stipule qu'en cas de vente l'assurance continue de plein droit au profit de l'acquéreur, ce dernier étant toutefois libre de résilier le contrat.

Impôts et contributions

L'Acquéreur acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous impôts et contributions auxquels les biens vendus sont ou pourront être assujettis.

En ce qui concerne les impôts dus pour l'année en cours, il est convenu :

- que la taxe d'habitation sera acquittée en totalité par l'occupant au premier janvier,

- que la taxe foncière et celle d'enlèvement des ordures ménagères seront réparties entre le Vendeur et l'Acquéreur, au prorata de leur temps respectif de jouissance sur les biens vendus.

Pour ordre, le Notaire rappelle aux parties que la répartition convenue n'étant pas prise en compte par l'Administration, elle adressera au Vendeur, qui sera seul responsable du paiement, la taxe foncière et celle d'enlèvement des ordures ménagères. En conséquence, l'Acquéreur remboursera sa quote-part dans le montant de ces taxes au Vendeur au vu des justificatifs que ce dernier lui remettra.

Abonnements

L'Acquéreur continuera tous abonnements et contrats passés par le Vendeur pour le service des eaux, du gaz et de l'électricité, s'il en existe, et supportera le coût des consommations à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance.

Frais

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

JS & S. CM
 DP DN AM

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent avoir été mises en relation par l'Agence AB.IMMOBILIER, à L'ISLE-EN-DODON (31230) 5 Boulevard des Martyrs de Meilhan, en vertu d'un mandat.

La commission due à l'intermédiaire, d'un montant de **QUINZE MILLE EUROS (15 000,00 €)**, T. V. A.. incluse, sera acquittée par le Vendeur.

FICHER IMMOBILIER DES NOTAIRES

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations statistiques d'intérêt général.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 26 et 27 de la loi n° 78-17 du 06 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification.

REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

Conformément aux dispositions de l'article L. 1334-7 du Code de la santé publique et du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 modifié, le Vendeur déclare au sujet du bien vendu qu'il s'agit d'un immeuble bâti dont le permis de construire a été délivré avant le 1er Juillet 1997 et qu'il entre dans le champ d'application de ces textes.

Les recherches effectuées n'ont pas révélé la présence de matériaux ou produits de construction contenant de l'amiante sur le bien vendu ainsi qu'il ressort d'un état répondant aux normes du décret précité en date du 10 mars 2006 en suite de la visite du 08 mars 2006 délivré par le Cabinet TRIUM EXPERT ayant son siège social à LUNEL-VIEL (34400) 76 Rue de la Saladelle qui demeurera annexé aux présentes.

ASSAINISSEMENT

Le Vendeur déclare que l'immeuble vendu n'est pas raccordé à un réseau public d'assainissement. Celui-ci est actuellement équipé d'une installation d'assainissement de type fosse septique toutes eaux .

À cet égard, il déclare :

- qu'elle était déjà en fonction lorsqu'il a procédé à l'acquisition de l'immeuble objet des présentes, et qu'il ignore sa date d'installation.
- ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation qui ne nécessite pas d'entretien.
- que l'immeuble objet des présentes n'a fait l'objet d'aucun contrôle technique de la part du service municipal d'assainissement non collectif.

L'acquéreur déclare avoir reçu toutes les informations nécessaires à la localisation de l'installation individuelle d'assainissement en place, à son

JS & S . DP DW M
CM

fonctionnement ainsi qu'à son entretien, et décharge le Vendeur de toute responsabilité à cet égard.

LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des dispositions des articles L. 1334-1 et suivants du Code de la santé publique.

Le Vendeur déclare :

- que les biens vendus sont à usage d'habitation et ont été construits avant le 1er Janvier 1949, ils entrent donc dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique. La présente vente nécessite donc la délivrance d'un constat de risque d'exposition au plomb prévu à l'article L. 1334-5 du Code de la santé publique.

- **qu'un état des risques d'accessibilité au plomb négatif** a été établi le 10 mars 2006 en suite de la visite du 08 mars 2006, par le Cabinet TRIUM EXPERT ayant son siège social à LUNEL-VIEL (34400) 76 Rue de la Saladelle, est annexé à l'acte.

Observation étant ici faite que cet état d'accessibilité au plomb ayant été établi depuis moins d'un an, il a valeur de constat de risque d'exposition au plomb, tel que le prévoit l'article 2 du décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme.

Le Vendeur ne donc sera tenu à aucune garantie à l'égard de l'Acquéreur, qui l'accepte, à raison des vices cachés constitués par une présence éventuelle de plomb qui pourraient affecter les biens vendus.

LUTTE CONTRE LES TERMITES

Les biens vendus sont situés 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.

Les recherches effectuées n'ont pas révélé la présence de termites ainsi qu'il ressort d'un état parasitaire du 05 juillet 2006 délivré par le Cabinet TRIUM EXPERT ayant son siège social à LUNEL-VIEL (34400) 76 Rue de la Saladelle, soit depuis moins de trois mois, qui demeurera annexé aux présentes après mention.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné de la teneur des dispositions de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES PRESCRIT

L'immeuble vendu étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit, les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement sont applicables aux présentes.

En conséquence, afin de remplir son obligation d'information envers l'Acquéreur, le Vendeur déclare :

- qu'un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-annexé et dont il résulte que : **l'immeuble vendu est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels**

JS K.S.
CM DP DN AH

prévisibles prescrit en date du 28 juin 2004 en ce qui concerne le risque de sécheresse.

- qu'à sa connaissance l'immeuble vendu n'a subi aucun sinistre de nature à donner lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visée à l'article L. 125-2 du Code des assurances.

ZONE DE SISMICITE

L'immeuble vendu étant situé dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat, les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement sont applicables aux présentes.

En conséquence, afin de remplir son obligation d'information envers l'Acquéreur, le Vendeur déclare :

- qu'un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-annexé et dont il résulte que : **l'immeuble vendu est situé en zone sismique I a.**

- qu'à sa connaissance l'immeuble vendu n'a subi aucun sinistre de nature à donner lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visée à l'article L. 125-2 du Code des assurances.

CONDITIONS DU PRET

L'UNION DE CREDIT POUR LE BATIMENT a prêté à l'instant même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire soussigné, à l'Acquéreur qui le reconnaît, la somme de **CENT SOIXANTE-DEUX MILLE TROIS CENT CINQUANTE EUROS (162 350,00 €)** en vertu d'un prêt dont les caractéristiques sont les suivantes :

OFFRE DE PRET

En application de l'Article 5 de la loi du 13 Juillet 1979, le PRETEUR a adressé, gratuitement par voie postale une offre de prêt que l'EMPRUNTEUR, reconnaît avoir reçu en date du *15 juin* 2006.

ACCEPTATION DE L'OFFRE

L'EMPRUNTEUR déclare et reconnaît expressément avoir accepté l'offre de prêt le *26 juin* 2006 soit plus dix jours après la réception par l'EMPRUNTEUR, le cachet de la poste faisant foi, conformément à l'article 7 de la Loi du 13 juillet 1979.

ANNEXE DE L'OFFRE

Un exemplaire de l'offre de prêt est demeuré annexé aux présentes dont elle fait partie intégrante.

Montant : 162 350,00 euros.

Durée : 25 ans soit 300 mois.

Taux d'intérêts : 3,70% par an.

JS & S.
CO

DP

DN

AM

Remboursement : au moyen de 3 échéances d'un montant constant de 861,40 euros, au moyen de 275 échéances d'un montant constant de 951,28 euros, et au moyen de 22 échéances d'un montant constant de 974,55 euros.

Périodicité : Mensuelle.

Jour d'échéance retenu le : 5.

Date de la première échéance : 5 août 2006.

Date de la dernière échéance : 5 juillet 2031.

Date extrême de l'inscription : 5 juillet 2032.

TAUX EFFECTIF GLOBAL DU CREDIT

Le taux effectif global (hors frais d'acte) est calculé sur la base :

- du taux initial jusqu'à la date de première révision,
- du TIBEUR 3 MOIS DU 20 DU MOIS (limité aux deux décimales après la virgule) connu à la date du 20 mai 2006 soit 2,90 % auquel s'ajoutent une composante fixe de 1,80 % pour la durée restante du crédit.

- les charges annexes de 0,39 %,

Le TEG en résultant s'élève à 5,07 % l'an, soit un taux mensuel de 0,42 % , à supposer que l'indice de référence reste constant pendant toute la durée du prêt. L'incidence des frais d'acte sur ce taux est d'environ 0,08 % l'an.

Tous les impôts et taxes en France et à l'étranger concernant le présent crédit seront supportés par l'emprunteur.

COUT TOTAL :

Le coût total du crédit (hors frais d'acte) est, dans les mêmes hypothèses, de 124276,60 euros.

CHARGES DU CREDIT

Les charges du crédit comprennent les intérêts, les charges annexes et les frais d'acte.

Le taux d'intérêt initial est de 3,70 % l'an

- Au bout de 3 mois, le taux d'intérêt sera calculé sur la base du Taux Interbancaire à 3 mois offert en Euro (TIBEUR à 3 mois), publié par la Fédération Bancaire Européenne. Cette révision a une incidence sur le montant des intérêts et donc sur l'évolution du solde de votre compte.

Cette révision interviendra tous les 3 mois et pour la première fois après la dernière échéance de la période de taux fixe initiale. Le nouveau taux sera égal à la somme de deux composantes : - l'une fixe égale à 1,80

- l'autre égale au TIBEUR à 3 mois connu au 20 du mois précédant l'application du nouveau taux de prêt. Le taux ainsi révisé s'appliquera uniquement en cas d'écart supérieur de plus de 0,10 point de taux par rapport au

JS & S.
CM

DP

DN

AM

taux d'intérêt de la période précédente. A défaut, le taux d'intérêt de la période précédente restera applicable.

- Les intérêts sont calculés lors de chaque arrêté de compte, sur la base du solde du compte à la date du précédent arrêté et en tenant compte, à leur date de valeur, des mouvements intervenus depuis.

Les charges annexes sont les suivantes :

- les primes d'assurance d'un montant initial de 31,12 euros

Ce montant évoluera en fonction des révisions des primes d'assurance selon les modalités prévues dans la notice assurance jointe à l'offre.

- la commission d'ouverture de crédit, d'un montant de 1000,00 euros

Les charges annexes équivalent à un taux de 0,39 % l'an, en supposant le taux d'intérêt constant et le montant du crédit versé en totalité, en une seule fois, à une date d'arrêté de compte.

Les frais d'acte (honoraires du notaire, frais liés à la prise de garantie, taxes diverses) sont évalués entre 0,5 et 1 % du montant du crédit.

OPTION POUR UN TAUX FIXE

A la fin de la période de taux fixe initiale, l'Emprunteur peut à tout moment opter pour un taux fixe, tout en conservant la possibilité de modifier les règlements.

Le taux fixe sera la somme de deux composantes :

- la marge égale à 1,80 (majorée de 0,30 point, si la durée résiduelle de votre prêt au moment du passage à taux fixe est comprise entre 15 et 20 ans ; ou majorée de 0,45 point, si cette durée est supérieure à 20 ans)

- le TEC 10 de référence connu au 20 du mois précédant la première échéance à taux fixe.

Le TEC 10 de référence sera la moyenne des TEC 10 du dernier jour ouvré des 4 semaines précédentes. Le changement aura un caractère irrévocable.

REMBOURSEMENT ANTICIPE

*** MODALITES**

Le remboursement total ou partiel du crédit peut être effectué à tout moment. Chaque remboursement anticipé partiel doit être égal au minimum à 10 % du montant initial.

En cas de remboursement partiel, l'Emprunteur a le choix entre :

JS & S
 cm op DN AM

- demander la réduction des règlements. Leur réduction sera proportionnelle au montant du remboursement effectué, par rapport au solde du compte.
- continuer à effectuer des règlements de même montant. Le remboursement du solde du compte en sera accéléré.

Le montant du remboursement total devra correspondre au solde du compte au jour de la réception du chèque, intérêts calculés depuis le dernier arrêté de compte inclus.

L'Emprunteur doit effectuer le remboursement anticipé total des sommes dues dans les cas suivants :

- vente du bien financé sans transfert du crédit,
- toute autre mutation entre vifs, affectation hypothécaire ou nantissement, saisie par un tiers, soit du bien objet du crédit, soit de tout autre bien mobilier ou immobilier sur lequel porte notre garantie.

*** ASSURANCE(S)-GROUPE**

L'Emprunteur est couvert de la manière suivante (dans la limite des plafonds fixés dans l'article "Plafonds et limites des garanties" de votre notice) pour un capital emprunté de 162350,00 euros :

NEALE DIANE

- contre le risque décès, à hauteur d'un capital initial assuré de 162350,00 euros moyennant paiement d'une prime au taux initial de 0,230 % l'an du capital assuré
- contre le risque de Perte Totale et Irréversible d'Autonomie à hauteur d'un capital initial assuré de 162350,00 euros sans prime complémentaire par rapport au risque décès ci-dessus.

DEFINITION ET CONSEQUENCES DE LA DEFAILLANCE

L'Emprunteur est réputé défaillant sans qu'il soit besoin d'adresser une mise en demeure en cas de :

- renseignement personnel ou confidentiel inexact ayant une incidence sur l'objet du crédit ou le risque du prêteur
- fausse déclaration de sa part ayant une incidence sur l'objet du crédit ou le risque du Prêteur
- non-paiement à bonne date d'une somme quelconque due par lui
- inexécution d'un engagement contractuel ayant une incidence sur l'objet du crédit ou le risque du prêteur
- non régularisation des garanties
- jugement de liquidation judiciaire de l'emprunteur ou de cession totale de son entreprise prononcé dans le cadre d'une procédure collective
- apport en société, fusion, scission ou dissolution de l'emprunteur

JS + S.
CM

DP

RN

AM

- exigibilité du(des) autre(s) prêt(s) accordé(s) parallèlement par le Prêteur pour financer la même opération

En cas de défaillance de l'emprunteur :

- le Prêteur peut exiger le remboursement immédiat du solde du compte. Jusqu'à la date du règlement effectif, ce solde produit des intérêts de retard au taux du crédit alors en vigueur lors de la défaillance ; en outre, le Prêteur perçoit une indemnité de 7 %, calculée sur le montant du solde rendu exigible,

- si le Prêteur n'exige pas le remboursement immédiat du solde débiteur du compte, le taux du crédit en vigueur est majoré de 3 points, jusqu'à reprise du paiement normal des règlements.

Aucune somme autre que celles mentionnées ci-dessus ne pourra être réclamée par le Prêteur à l'emprunteur, à l'exception en cas de défaillance, des frais taxables entraînés par cette défaillance.

L'emprunteur en situation d'impayé pourra être inscrit au fichier de la Banque de France (F.I.C.P). Le droit d'accès et de rectification des informations contenues dans ce fichier pourra être exercé dans les conditions prévues par la loi n°78-17 du 6 Janvier 1978 relative à l'Informatique, aux fichiers et aux libertés.

ASSURANCE INCENDIE :

L'Emprunteur s'engage à remettre au notaire soussigné une attestation d'assurance couvrant les risques de l'incendie.

L'Emprunteur s'engage à assurer auprès d'une Compagnie d'Assurances notoirement solvable, contre tous risques, notamment incendie, les biens apportés en garantie du Prêt et de façon générale, l'ensemble de leur patrimoine. Ils s'obligent à justifier à toute réquisition de cette assurance et du paiement des primes et s'engage à la maintenir pendant toute la durée du Prêt.

En cas de sinistre, les indemnités dues par l'assureur seront, jusqu'à concurrence du montant du prêt en principal intérêts, frais et accessoires résultant des présentes, versées directement par lui au Prêteur à qui l'Emprunteur donne à cet effet toute délégations nécessaires.

Le Prêteur bénéficie par ailleurs de la subrogation réelle en vertu de l'article L121-13 du Code des Assurances.

Les présentes seront notifiées aux compagnies d'assurances par les soins du notaire rédacteur.

Les autres conditions du crédit, y compris les garanties, sont celles énoncées dans l'offre annexée au présent acte.

DUREE DE L'INSCRIPTION

JS

*S.
C.M.

AP

R.N.

M

En application des dispositions en vigueur du Code civil, l'inscription conservera le privilège de prêteur de deniers pris en garantie du prêt U.C.B pour la somme de 162 350,00 Euros outre les accessoires pour une durée égale à celle du présent prêt augmentée d'une année soit jusqu'au 5 juillet 2032, et sera acquise pour tout ce temps.

SITUATION HYPOTHECAIRE DES BIENS VENDUS

Les biens vendus sont libres de toutes inscriptions de privilège ou d'hypothèques ou encore de charges quelconques, à l'exception de la réserve expresse au profit des donateurs, Monsieur Klaus Heinrich SCHÄFER et de Madame Gabriele WEDEMANN, son épouse, du droit de retour sur les biens donnés et de l'interdiction d'aliéner.

Lesdites charges deviennent sans objet par l'intervention des donateurs aux présentes, lesquels renoncent expressément au droit de retour conventionnel et à l'interdiction d'aliéner stipulées dans l'acte de donation-partage ci-dessus visé et analysé.

Le tout ainsi qu'il résulte de l'état hors-formalité délivré au notaire soussigné le 03 juillet 2006.

DELIVRANCE D'UNE COPIE EXECUTOIRE NOMINATIVE

Les parties requièrent le Notaire soussigné de délivrer au prêteur, une copie exécutoire nominative aux frais de l'EMPRUNTEUR. Cette copie exécutoire vaudra titre exécutoire pour le montant total de la créance en principal, intérêts, les intérêts des intérêts, frais et accessoires.

REMISE DE TITRE

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété par le Vendeur.

L'Acquéreur sera subrogé dans tous les droits du Vendeur pour se faire délivrer, à ses frais, les anciens titres dont il pourrait avoir besoin.

FORMALITES ET PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique du présent acte sera publiée au bureau des hypothèques compétent.

Le Vendeur s'engage à rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-dessus élu, des inscriptions, transcriptions, publications ou autres empêchements révélés par l'état hypothécaire délivré sur cette formalité.

POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à tous clercs de l'étude du Notaire, à l'effet d'apporter au présent acte tous compléments, modifications et rectifications qui pourraient s'avérer nécessaires pour assurer la publicité foncière.

f s et s .

cm

op

DN

dy

DECLARATION 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 des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Elles reconnaissent également avoir été avisées de la possibilité pour l'Administration d'effectuer des redressements pour les immeubles dont le prix est estimé insuffisant.

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

LE PRESENT ACTE rédigé sur vingt-quatre pages,
A été signé par les parties et le Notaire, après lecture,
Aux lieu et date indiqués en tête des présentes.

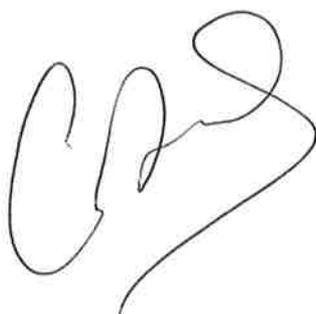
Approuvés.....: 2 ew
Renvois:
Mots rayés.....: 2 ew
Chiffres rayés..: 2 ew
Lignes rayées ..: 2 ew
Barres tirées
dans les blancs : 2 ew

J.S. M
t.s.
DN

Schäfer
J.

AD
am

Dionè Nestle




D