

2004 D N° 5181

Volume : 2004 P N° 3701

Publié et enregistré le 04/08/2004 à la conservation des hypothèques
de

SAINT GAUDENS

Droits : 439,00 EUR

Salaires : 85,00 EUR

TOTAL : 524,00 EUR

Le Conservateur des Hypothèques,

Jean-Robert HERAN

Reçu : Cinq cent vingt-quatre Euros

DRON DE TIMBRE
payé sur état
Autorisation du 03-08-81

DOSSIER : SCI DOMAINE DES PICS D'ARAN/SCI JEMS 2

NATURE : Vente en l'état futur d'achèvement

DATE : 12 juin 2004

REFERENCE : MF/IL

PARTIE NORMALISEE

L'AN DEUX MILLE QUATRE,
Le DOUZE (12) JUIN,

Maître Michel FARGUES, Notaire associé, membre de la Société Civile Professionnelle "Michel FARGUES, Thierry GELY et Olivier FIS, notaires associés", titulaire d'un Office notarial à BAGNERES DE LUCHON (Haute-Garonne), 22 allée d'Etigny, soussigné, A reçu cet acte contenant :

VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

PARTIES A L'ACTE

Vendeur :

La Société dénommée SCI LE DOMAINE DES PICS D'ARAN, Société Civile Immobilière,

Au capital de 1.600,00 Euros,

Dont le siège social est à TOULOUSE 31000 (Haute Garonne),
76 Allées Jean Jaurès,

Identifiée au Répertoire National des Entreprises sous le numéro 442 008 090 au RCS de TOULOUSE.

Constituée suivant acte reçu par Maître Michel FARGUES, Notaire associé à BAGNERES DE LUCHON (Haute Garonne), le 25 mars 2002, régulièrement enregistré.

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

Acquéreur :

La Société dénommée **JEMS 2**, Société Civile, au capital de 600,00 Euros,

Dont le siège social est à PARIS (75011), 7 Rue Jules Vallès,

Identifiée au Répertoire National des Entreprises au RCS de PARIS, (En cours d'immatriculation).

Constituée suivant acte sous seings privés en date à PARIS du 9 avril 2004 régulièrement enregistré.

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

CAPACITE - PRESENCE - REPRESENTATION

Toutes les parties sont capables.

LE VENDEUR est représenté par sa gérante, nommée sous le titre TROIS des statuts :

La Société dénommée **L.P.A. GESTION**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 7.622,45 Euros.

Dont le siège social est à TOULOUSE (Haute Garonne), 76 Allée Jean Jaurès,

Identifiée au Répertoire National des Entreprises sous le numéro 433 137 890 au RCS de TOULOUSE.

Constituée suivant acte sous seings privés en date à TOULOUSE (Haute Garonne) du 15 septembre 2000 régulièrement enregistré.

Représentée par Monsieur Lucien PONSOT, gérant de société, demeurant à TOULOUSE, 50 Rue Matabiau,

Son gérant, nommé à cette fonction aux termes d'une décision des associés prise le 15 Septembre 2000, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, aux termes de l'article 16 des statuts.

Monsieur Lucien PONSOT ici non présent mais représenté à l'acte par Madame Véronique JOLY, clerc de Notaire, demeurant à BAGNERES DE LUCHON, 22, Allées d'Etigny, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés suivant acte sous seing privé en date à BAGNERES DE LUCHON du 14 Février 2003, dont l'original est demeuré annexé à un acte de dépôt reçu par Maître Michel FARGUES Notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, le même jour.

L'ACQUEREUR est représenté à l'acte par Madame Isabelle LEBREUX, Collaboratrice de l'Office notarial de BAGNERES DE LUCHON (Haute Garonne), y élisant domicile, en vertu des pouvoirs qui lui ont été donnés suivant acte en brevet reçu par Maître Joss VAN CAMELBEKE, notaire associé à PARIS, 8 Bd de Denain, le 18 mai 2004, demeuré annexé à la minute d'un acte de prêt reçu par le notaire associé soussigné, ce jour, simultanément aux présentes, par :

Madame Béatrice Marie Pascale TRIGEAUD, médecin, épouse de Monsieur Dominique Pierre Marie PAULHET, expert-comptable, demeurant à PARIS (75011), 7 Rue Jules Vallès, agissant en sa qualité de gérante de la société **JEMS 2**, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes de l'article 19 des statuts de ladite société, et spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération de l'assemblée extraordinaire des associés en date du 14 mai 2004, dont une copie du Procès-verbal est demeurée annexée à la minute de l'acte de prêt sus-visé.

ELECTION DE DOMICILE

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

LES PARTIES, préalablement à la vente objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

Le VENDEUR a défini, dans un acte reçu par Maître Michel FARGUES, Notaire associé susnommé, en date du 14 février 2003, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de SAINT GAUDENS (Haute Garonne), le 16 avril 2003 volume 2003P n°1450.

- L'ensemble des informations de caractère général nécessaires à L'ACQUEREUR concernant l'immeuble dont dépendent les biens présentement vendus,

- Les conditions générales des cessions de locaux auxquels il est procédé,

- Les conséquences juridiques et fiscales consécutives à la qualification de l'ensemble immobilier en Résidence de Tourisme.

Un exemplaire de ce document a été remis préalablement à ce jour à L'ACQUEREUR qui déclare en avoir parfaite connaissance et adhérer aux conditions qu'il comporte.

Ainsi, **CE DOCUMENT FORME LE LIEN CONTRACTUEL ENTRE LE VENDEUR ET L'ACQUEREUR.**

CES FAITS EXPOSES, les parties à l'acte de vente sont convenues ce qui suit :

OBJET DU CONTRAT

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

DESIGNATION

- Sur la Commune de BAGNERES DE LUCHON (Haute Garonne),

Dans un ensemble immobilier en copropriété sis 32, Avenue Rémy Comet, dénommé LE DOMAINE DES PICS D'ARAN, en cours de construction,

Figurant au cadastre de la manière suivante :

Sect.	N°	Lieu-dit	Contenance			Nat.
			Ha	A	Ca	
AA	76	Av Rémy Comet		20	71	
AA	78	" "		08	13	
AA	79	" "		16	35	
AA	81	" "		00	15	
AA	85	" "		00	01	
AA	86	" "		01	42	
AA	94	" "		10	98	
AA	95	" "		10	14	
AA	96	" "		24	12	
AA	105	" "		04	07	
AA	108	" "		01	62	
AA	110	" "		00	40	

AA	112	"	"	00	34
AA	114	"	"	02	43
AB	138	Place Elissalde		00	74
Soit, une contenance totale				1	01 61

Cet ensemble sera constitué :

1°) De trois bâtiments principaux (Bâtiments A, B, et C) à usage d'appartements et de casiers à ski,

Pour le Bâtiment A (48 lots) :

- Au rez-de-chaussée : 16 casiers à ski et 16 appartements avec terrasse et jardin privatif.

- Au 1er étage : 16 casiers à ski et 16 appartements avec balcon.

- Au 2nd étage : 16 casiers à ski et seize appartements avec balcons.

Pour le Bâtiment B (33 lots) :

- Au rez-de-chaussée : 11 casiers à ski et 11 appartements avec terrasse et jardin privatif.

- Au 1er étage : 11 casiers à ski et 11 appartements avec balcon.

- Au 2nd étage : 11 casiers à ski et 11 appartements avec balcon.

Pour le Bâtiment C (15 lots) :

- Au rez-de-chaussée : 5 casiers à ski et 5 appartements avec terrasse et jardin privatif.

- Au 1er étage : 5 casiers à ski et 5 appartements avec balcon.

- Au 2nd étage : 5 casiers à ski et 5 appartements avec balcon.

2°) D'un bâtiment affecté à l'usage de tous les copropriétaires (parties communes) comprenant : une piscine été - hiver, une salle de musculation, un jacuzzi, un sauna, des vestiaires, sanitaires et locaux techniques.

3°) D'un autre Bâtiment dit Bâtiment D ou Bâtiment accueil (1 lot) à usage de salle de réception, salle de petits déjeuners, salon avec cheminée, sanitaires, une laverie, un garage, un studio de fonction, appartement de type T5 au dessus.

4°) Et de cent quatre parkings, dont huit pour visiteurs, espace enfants, terrain arboré.

A - Parties divisées dont l'acquéreur aura la propriété exclusive et qui forment :

LE LOT N°: QUATRE-VINGT TROIS (83)

Au rez-de-chaussée du bâtiment C, un appartement à gauche de la rampe d'accès au hall, quatrième porte portant le numéro C 002 sur les plans du rez-de-chaussée d'une superficie de 35.00m² appelé T3 exposé Sud comprenant entrée avec W-C, salle de bains, coin nuit avec placard, séjour avec placard, coin kitchenette et terrasse extérieure de 5.38 m², une chambre avec placard donnant sur le jardin à usage privatif, un parking portant le numéro 4 sur le plan de masse et un casier à ski portant le numéro 002 de 0.20 m².

B - Parties indivises

Avec y attaché une quote-part des parties communes, savoir :

- au lot 83 : pour 94/10 000èmes.

Conformément aux dispositions de l'article R.261-13 du Code de la Construction et de l'habitation, un plan côté du ou des lots privatifs ci-dessus désignés, est demeuré joint aux présentes et annexé après mention.

Pour le cas où le plan de(s) lot(s) privatif(s) présentement vendu(s) serait différent de celui déposé en annexe de l'état descriptif de division-règlement de copropriété ci-après visé, l'acquéreur déclare vouloir en faire son affaire personnelle et renoncer à tous recours de ce chef contre le vendeur.

Les comparants déclarent, qu'en pareille occurrence, pour l'application des obligations résultant des présentes, vouloir se référer aux seules spécifications du plan annexé aux présentes.

En outre, le vendeur déclare que les distorsions pouvant éventuellement exister entre ces plans ne concernent que le seul aménagement intérieur du lot considéré, n'affectant pas la destination ou l'affectation de l'immeuble et n'emportent aucune modification de son aspect extérieur.

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 devra être la suivante :

- Lot n° 83 : 35,00 m².

Tels que lesdits biens, ci-après dénommés "le bien vendu", existeront, se poursuivront et comporteront après achèvement complet de la construction, avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances sans aucune exception ni réserve.

REFERENCES DE PUBLICATION

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section AA n°s 76, 78, 79, 81, 85, 86, 94, 95, 96 et 105 :

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître Michel FARGUES, notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, le 29 mars 2002.

Publié au bureau des hypothèques de SAINT GAUDENS (Haute-Garonne) le 3 juin 2002, volume 2002P, n° 2190.

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section AA n°s 108, 110, 112 et 114 :

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître Michel FARGUES, Notaire associé susnommé, le 29 mars 2002.

Publié au bureau des hypothèques de SAINT GAUDENS le 24 juin 2002, volume 2002P, n° 2516.

En ce qui concerne la parcelle cadastrée AB n° 138 :

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître Michel FARGUES, Notaire associé susnommé, le 14 février 2003.

Publiée au bureau des des hypothèques de SAINT GAUDENS le 16 avril 2003 volume 2003P N°1448.

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, déposé au rang des minutes de la société notariale dénommée en tête des présentes le 27 décembre 2002,

Publié au bureau des hypothèques de SAINT GAUDENS le 17 février 2003 Volume 2003P Numéro 636.

Précision faite que ce règlement de copropriété a fait l'objet d'un RECTIFICATIF suivant acte reçu par Maître Michel FARGUES, Notaire associé susnommé, le 14 février 2003, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de SAINT GAUDENS le 16 avril 2003 volume 2003P n°1449, aux termes duquel l'assiette foncière dudit ensemble immobilier a été modifiée.

CHARGES ET CONDITIONS

Les charges et conditions générales du présent acte sont définies et précisées dans le cahier de charges et énoncées en seconde partie.

En ce qui concerne les charges et conditions ayant une incidence fiscale :

La vente est consentie et acceptée aux charges et conditions générales et particulières contenues dans l'acte reçu par Maître Michel FARGUES, Notaire associé susnommé, le 14 février 2003 et relaté dans l'exposé qui précède.

NATURE ET QUOTITE

Les biens vendus appartiennent à la société venderesse en totalité et en pleine propriété ainsi qu'il est expliqué en l'origine de propriété.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le transfert de propriété du sol et des constructions existantes aura lieu ce jour. Le transfert de propriété des ouvrages à venir aura lieu au fur et à mesure de leur exécution.

La jouissance est différée au jour de l'achèvement des travaux en cours devant être constaté, contradictoirement, dans un procès-verbal d'entrée dans les lieux.

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L-261-11 c) du Code de la construction et de l'habitation les comparants déclarent que les biens objet des présentes devront être achevés, au sens de l'article R.261-1 du Code de la construction et de l'habitation, pour être livré au cours du **PREMIER SEMESTRE 2004**, sauf survenance d'un cas de force majeure ou autre cause légitime de suspension de délai.

ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX

Il résulte d'une attestation délivrée le 10 mai 2004, par Monsieur David NAUDE Architecte DPLG à TARBES, chargé de la surveillance des constructions, que les travaux ont atteint à ce jour le stade suivant :

"le bâtiment C de l'opération "Le Domaine des Pics d'Aran" à Bagnères de Luchon est terminé ce jour ce qui représente 15 appartements soit :

- Appartements C001 à C005
- Appartements C101 à C105
- Appartements C201 à C205"

Une copie de cette attestation demeurera annexée à cette minute.

RAPPEL DE L'ECHELONNEMENT DU PRIX

En conformité, avec les dispositions de l'article R.261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, le prix ci-dessous indiqué est payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux savoir :

- à la réservation	5%
- à l'ouverture de chantier	20%
- à l'achèvement des fondations	10%
- à l'élévation des murs	30%
- à la mise hors d'eau	5%
- à la mise hors d'air	13,61%
- à la pose des cloisons	6,39%
- à l'achèvement de la construction	5%
- à la mise à disposition	5%

Ces sommes seront d'une part appelées au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

PRIX

Cette vente est consentie et acceptée moyennant le PRIX principal, toutes taxes comprises, de : QUATRE-VINGT CINQ MILLE DEUX CENT SOIXANTE QUINZE EUROS,

Ci : 85.275,00

Le prix afférent à cet immeuble se décompose comme suit :

- Prix hors taxes : SOIXANTE ET ONZE MILLE TROIS CENTS EUROS,

Ci : 71.300,00

- Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux de 19,60 % soit : TREIZE MILLE NEUF CENT SOIXANTE QUINZE EUROS,

Ci : 13.975,00

FRACTION DU PRIX EXIGIBLE CE JOUR

L'immeuble dans lequel sont situés les biens vendus objets des présentes étant au stade "achèvement de la construction" 95% du prix est exigible soit QUATRE-VINGT UN MILLE ONZE EUROS (81.011,00 euros).

PAIEMENT COMPTANT

L'acquéreur verse ce jour, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial, la somme de QUATRE-VINGT UN MILLE ONZE EUROS,

Ci : 81.011,00

En conséquence, sur le prix de cette vente, la somme de QUATRE-VINGT UN MILLE ONZE EUROS (81.011,00 EUR) a été payée comptant au vendeur qui le reconnaît et dont il donne quittance d'autant.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

PAIEMENT DES 5% DU PRIX

En ce qui concerne les 5% du prix, soit la somme de QUATRE MILLE DEUX CENT SOIXANTE QUATRE EUROS,

Ci :4.264,00 EUR

Il est convenu entre les parties qu'ils seront payables au fur et à mesure de l'avancement des travaux, selon des modalités fixées ci-dessus, ainsi que l'acquéreur s'y oblige.

LIEU DE PAIEMENT-COMpte CENTRALISATEUR

Pour être libératoires, tous les paiements, sans aucune exception, doivent être effectués :

- par chèque barré à l'ordre du Notaire du programme de construction et remis directement à ce dernier, et pouvoir irrévocable est donné au Notaire du programme de verser les fonds au compte centralisateur.

- à titre exceptionnel, directement au compte centralisateur du programme ouvert sous le numéro 17807 00001 05131999653 69 auprès de LA BANQUE POPULAIRE TOULOUSE PYRENEES, au nom de la Société dénommée SCI LE DOMAINE DES PICS D'ARAN, par chèque barré à l'ordre de ladite banque avec l'indication soit du nom du programme, soit du numéro de compte ;

En vue du respect de cette centralisation financière, il est convenu ce qui suit :

Mandat irrévocable est conféré audit Notaire à l'effet de reverser au compte centralisateur du programme toute somme qui lui sera versée à ce titre, à l'occasion de cette vente.

Paiement non libératoire : ne sera pas libératoire pour l'acquéreur tout paiement effectué au mépris des conventions relatives à la centralisation financière et au lieu de paiement, tout paiement devant être effectué soit directement au compte centralisateur, soit en l'Etude du Notaire associé soussigné.

MODE DE FINANCEMENT : APPLICATION DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L-312-1 DU CODE DE LA CONSOMMATION

L'acquéreur déclare financer le prix de la présente acquisition au moyen d'un prêt qui lui a été consenti par la CAISSE DE CREDIT MUTUEL STRASBOURG STOCKFELD, 10 Rue Stéphanie 67100 STRASBOURG, pour un montant de QUATRE-VINGT QUINZE MILLE EUROS.

Il informe la société venderesse que ce prêt est, au jour des présentes, obtenu et dûment constaté par acte authentique reçu par le notaire associé soussigné concomitamment aux présentes.

DECLARATION D'ORIGINE DES DENIERS

L'ACQUEREUR déclare que la somme payée comptant lui provient à concurrence de 81.011,00 EUR d'un prêt qui lui a été consenti par la CAISSE DE CREDIT MUTUEL STRASBOURG STOCKFELD, aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes ce jour même.

Dans cet acte, il a été stipulé que la somme prêtée devrait être employée à due concurrence, au paiement du prix de la présente vente.

Par suite des stipulations et déclarations respectivement contenues dans l'acte de prêt précité et dans le présent acte, tous deux passés en la forme authentique, le PRETEUR, ci-dessus nommé, bénéficie du privilège prévu par l'Article 2103, paragraphe 2 de Code civil.

Ce privilège garantit le remboursement du prêt en principal, ainsi que le paiement des intérêts au taux conventionnel et des accessoires évalués à vingt pour cent du capital.

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.

AFFECTATION HYPOTHECAIRE COMPLEMENTAIRE

A la garantie du surplus de la somme prêtée par ladite banque soit la somme de 13.989,00 euros, aux termes de l'acte ci-dessus analysé et dans lequel le présent engagement a été stipulé, l'ACQUEREUR affecte et hypothèque les biens ci-dessus désignés.

Une inscription sera prise pour sûreté de la somme principale de TREIZE MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT NEUF EUROS (13.989,00 EUR), les frais et accessoires seront évalués au bordereau à 20,00 % du capital soit 2.797,80 EUR.

DUREE DE L'INSCRIPTION HYPOTHECAIRE

Conformément aux dispositions de l'article 2154 du Code Civil, l'inscription d'hypothèque conventionnelle à prendre en vertu des présentes aura une durée qui cessera d'avoir effet pour son montant total, faute d'avoir été renouvelée en temps utile à l'expiration d'un délai de deux années à compter de la dernière échéance de l'obligation de garantie.

GARANTIE POUR LE PAIEMENT DU SOLDE DU PRIX

Les diverses garanties de paiement du solde du prix et notamment la réserve du privilège de vendeur et de l'action résolutoire sont définies et précisées dans le cahier des charges.

CONVENTION SUR LE RANG

Le vendeur représenté à cet effet par Monsieur Jean SICART, clerc de Notaire, demeurant à BAGNERES DE LUCHON, 22, Allées d'ETIGNY, conformément aux stipulations énoncées dans le cahier des charges, et le prêteur conviennent que leurs privilèges respectifs s'exerceront dans l'ordre suivant :

- En premier lieu, viendra, en tant qu'il lui profite le privilège que l'article 2103-2° du Code Civil confère à la CAISSE DE CREDIT MUTUEL STRASBOURG STOCKFELD,
- En deuxième lieu viendra l'hypothèque complémentaire au profit du prêteur,
- En troisième lieu, viendra, enfin, le privilège que l'article 2103-1° du Code Civil confère à la SCI LE DOMAINE DES PIC D'ARAN, venderesse aux présentes.

DECLARATIONS FISCALES

Taxe sur la Valeur Ajoutée

La présente mutation entre dans le champ d'application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée,

S'agissant d'une vente en état futur d'achèvement.

En application des dispositions du Code Général des Impôts, le redevable légal de la T.V.A. est l'ancien propriétaire ;

En outre, le redevable de la Taxe sur la Valeur Ajoutée affirme :

Que les affaires qu'il réalise sont déclarées sur les relevés CA-3,

Qu'il est pris en charge à ce titre par la Recette des Impôts de SAINT GAUDENS sous le numéro d'identification suivant : FROJ44200809000015.

PLUS VALUES

La présente vente étant réalisée par un professionnel de l'immobilier, elle n'est pas soumise aux plus values des particuliers.

MONTANT DES FRAIS

La quote-part relative aux frais de règlement de copropriété et cahier des charges s'élève à la somme de CENT CINQUANTE SIX EUROS ET QUATRE-VINGT DIX-HUIT CENTS (156,98 EUR).

LIQUIDATION DES DROITS

Taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur soit, la somme de :

71.300,00 EUR x 19,60 % = 13.975,00 EUR

Taxe de Publicité Foncière :

LIQUIDATION EN EUROS		
Base	Taux	Montants à payer
71.300,00	0,600%	428,00
428,00	2,500%	11,00
DROITS		439,00 E

ATTESTATION DU CONTENU DE LA PARTIE NORMALISEE

Le Notaire soussigné atteste que la partie normalisée de cet acte rédigée sur dix pages contient toutes les énonciations nécessaires à la publication, au fichier immobilier, des droits réels et toutes celles nécessaires à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

Cette partie contient : 0 renvoi et 10 pages.

SECONDE PARTIE

ORIGINE DE PROPRIETE

Les parties dispensent le notaire associé soussigné de relater ici l'origine de propriété de l'immeuble présentement vendu déclarant s'en référer, si besoin est, au CAHIER DES CHARGES reçu par Maître Michel FARGUES, Notaire associé membre de la société civile professionnelle dénommée en tête des présentes le 14 février 2003, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de SAINT GAUDENS le 16 avril 2003 volume 2003P n°1450, dans lequel l'origine est relatée.

URBANISME

L'ACQUEREUR reconnaît avoir parfaite connaissance des dispositions d'urbanisme et d'alignement applicables au bien vendu, tant par lui-même que par les renseignements qui lui ont été donnés par LE VENDEUR et les services compétents, et entend en faire son affaire personnelle.

PERMIS DE DEMOLIR

Il a été délivré par la Mairie de BAGNERES DE LUCHON à la date du 21 septembre 2001 sous le numéro PD3104201DR003 un Permis de Démolir.

Le vendeur précise que la publicité de ce Permis de démolir prévue par la réglementation applicable en pareille matière a été effectuée à la fois sur ce terrain et en la Mairie compétente, et dans les délais prévus par la Loi.

Une photocopie de cette pièce a été déposée au rang des minutes de la société notariale dénommée en tête des présentes le 14 février 2003.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Il a été délivré un PERMIS DE CONSTRUIRE par la Mairie de BAGNERES DE LUCHON le 3 décembre 2001 sous le numéro PC3104201CR019.

Ce permis autorise la construction de l'ensemble immobilier ci-dessus désigné pour une surface hors oeuvre nette de 5.012 m².

Une photocopie de cette pièce a été déposée au rang des minutes de la société notariale dénommée en tête des présentes le 14 février 2003.

TRANSFERT DE PERMIS

Ces permis ont été transférés au profit du vendeur ainsi qu'il résulte de deux décisions de la Commune de BAGNERES DE LUCHON en date respective des 10 octobre 2002 et 28 janvier 2003.

Les photocopies de ces pièces ont été déposées au rang des minutes de la société notariale dénommée en tête des présentes le 14 février 2003.

EXTINCTION DU DROIT DES TIERS :

Le vendeur déclare que :

- La publicité de ces permis a été réalisée, à la fois sur le terrain et en Mairie, conformément aux règles édictées par le Code de l'Urbanisme,

- Les tiers n'ont intenté aucun recours gracieux ou administratif pendant le délai légal.

DECLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER

Le vendeur déclare avoir fait en la Mairie compétente une déclaration d'ouverture de chantier le 18 décembre 2002 ainsi qu'il résulte de la copie de ladite déclaration annexé à un acte de dépôt reçu par Maître Michel FARGUES, Notaire associé susnommé le 14 février 2003.

DESCRIPTION, CONSISTANCE - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

CONSISTANCE DE L'IMMEUBLE ET DES FRACTIONS VENDUES

La consistance des fractions vendues est définie et figurée sur un plan coté comportant indication des surfaces de chacune des pièces et dégagements annexé à cette minute après visa des parties.

La consistance du bâtiment dont dépendent les fractions vendues résulte des plans, coupes et élévations avec les cotes utiles annexés à l'état descriptif de division.

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'IMMEUBLE ET DES FRACTIONS VENDUES

Les caractéristiques techniques des fractions vendues, du bâtiment, de ses équipements extérieurs et réseaux divers s'y rapportant sont exprimés dans une notice descriptive, établie par le vendeur, annexée à un acte de dépôt reçu par le Notaire associé soussigné le 14 février 2003.

Cette notice est conforme au modèle type agréé publié en annexe à l'Arrêté ministériel du 10 mai 1968.

SUPERFICIE DES LOCAUX - TOLERANCES

La présente vente entre dans le champ d'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété et du décret n° 97-532 du 23 mai 1997 pris pour son application.

La superficie des lots vendus figure dans la désignation qui précède.

Conformément à la loi précitée, si la superficie réelle de ces lots devait être inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée au présent acte, le vendeur devrait supporter, à la demande de l'acquéreur, une diminution de leur prix proportionnelle à la moindre mesure.

A cet égard, les parties conviennent que le délai dont dispose l'acquéreur pour agir en diminution du prix en vertu de la loi précitée (soit un an) commencera à courir à compter de la prise de possession. En outre elles conviennent expressément qu'au delà de ce délai d'un an l'acquéreur ne pourra plus formuler aucune réclamation pour non-conformité, quelle que soit la différence de superficie existant entre celle réelle et celle indiquée au présent acte, le silence de l'acquéreur pendant ce délai valant agrément de sa part.

Enfin, il est convenu que les différences inférieures à un vingtième seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation.

GARANTIE DE SUPERFICIE

Les comparants déclarent que la superficie de chacune des pièces et des dégagements portée sur le plan du lot privatif ci-annexé a été déterminée conformément aux dispositions des articles 4-1 à 4-3 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 dans leur rédaction issue du décret n° 97-532 du 23 mai 1997 auxquelles ils déclarent se référer expressément.

L'acquéreur déclare avoir reçu ce jour le certificat prévu par l'article 4-3 du décret précité.

CONTRAT PRELIMINAIRE

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 19 avril 2004 le vendeur s'est obligé, vis-à-vis de l'acquéreur, à lui vendre, par préférence, les biens faisant l'objet des présentes.

En contrepartie, l'acquéreur a effectué un dépôt de garantie ayant servi au financement d'une partie du prix de cette vente ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Les comparants déclarent qu'en application des dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation le contrat signé par les parties a été adressé par la société venderesse à l'acquéreur par lettre recommandée avec accusé de réception, et que celui-ci n'a pas usé de la faculté de rétractation telle que prévue à l'article 2 de la loi 89-1010 du 31 décembre 1989.

Les conventions résultant des présentes annulent et remplacent toutes autres ayant pu intervenir antérieurement entre les comparants. Il en est ainsi notamment des dispositions du contrat préliminaire éventuellement en contradiction avec les présentes que les comparants déclarent désormais nulles et non avenues : seules celles résultant des présentes constituent la loi des parties.

Pour que cette déclaration ne puisse être considérées comme une clause de style faite par lui sans qu'il ait été en mesure d'en apprécier la portée et les conséquences, il a signé immédiatement, à la demande du notaire, après que celui-ci est spécialement attiré son attention sur l'importance de cette déclaration.

Suivent les signatures : I. LEBREUX, V. JOLY, J. SICART, et Me Michel FARGUES, ce dernier notaire associé.

INFORMATION DE L'ACQUEREUR - REMISE DE PIECES

L'acquéreur reconnaît avoir reçu par lettre recommandée avec avis de réception, un exemplaire du contrat de réservation concernant la présente acquisition, et ne pas avoir usé de la faculté de se rétracter, telle que prévue à l'article 2 de la loi 89-1010 du 31 décembre 1989.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu, antérieurement aux présentes, sous pli recommandé avec avis de réception, conformément aux dispositions de l'article 34 du Décret n° 67-1166 du 22 décembre 1967, les documents suivants :

- Un projet d'acte de vente,
- Une copie du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division,
- Une copie du cahier des charges,
- Une copie de la notice des éléments d'équipements propres au bien vendu,
- Le plan des biens vendus.

L'acquéreur confirme avoir pris connaissance de ces pièces et reconnaît, en outre, qu'ont été tenus à sa disposition en l'Etude du Notaire soussigné, tous documents visés dans les pièces qui lui ont été remises.

Enfin, l'acquéreur reconnaît expressément avoir requis le notaire soussigné de passer le présent acte authentique avant l'expiration du délai d'un mois prévu par l'article R.261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation.

CHARGES ET CONDITIONS

CONDITIONS GENERALES

La présente vente est, en outre, consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et, notamment, sous celles que les parties devront respectivement exécuter et accomplir, savoir :

- L'ACQUEREUR prendra le bien vendu tel qu'il existera lors de son achèvement.

- L'ACQUEREUR supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent ou pourront grever ces parties d'immeuble, sauf à s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de tous titres réguliers et non prescrits ou de la Loi, comme aussi sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant en faveur de l'ACQUEREUR de toutes dispositions légales en vigueur.

A ce sujet, le VENDEUR déclare qu'il n'a personnellement créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les parties d'immeuble susmentionnées et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de tous plans, projets ou programmes d'aménagement, d'extension ou d'embellissement de la Commune du lieu de situation des biens vendus, ainsi que celles rapportées au Règlement de Copropriété sus-énoncé.

- Il acquittera à compter du jour de la prise de possession du bien vendu ou à compter de jour de la signification de procès-verbal de constatation de l'achèvement établi par le vendeur seul dans les conditions ci-dessus énoncées les impôts, contributions et autres charges de toute nature auxquelles les parties d'immeuble présentement vendues peuvent et pourront être assujetties.

- Il continuera, aux lieux et places du VENDEUR et sans recours contre lui, tous contrats d'abonnements et toutes polices d'assurances en cours au jour de l'entrée en jouissance et il en payera les primes et cotisations à compter du même jour.

ASSURANCES

Le vendeur déclare avoir souscrit une police unique de chantier englobant une police d'assurance dommages-ouvrage auprès de la Société SAGEBAT, 56 rue Violet à PARIS (15ème arrondissement), et dont le représentant de cette compagnie à TOULOUSE est BMC ASSURANCES, elle-même représenté par son agent, savoir Monsieur Jean-Louis BATTESTI, 12, rue Bayard.

Le contrat porte le numéro 458 857 N 7152 008.

Ainsi qu'il résulte d'une attestation d'assurance de ce contrat en date du 3 février 2003 qui est demeurée annexée après mention à la minute de l'acte de dépôt des pièces reçu par Maître Michel FARGUES, Notaire associé susnommé le 14 février 2003.

REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

LE VENDEUR déclare que, pour la construction de l'ensemble immobilier qu'il se propose d'édifier, il ne sera pas utilisé de matériaux comprenant de l'amiante.

Il s'oblige à déposer aux minutes du notaire soussigné, détenteur du règlement de copropriété, un certificat attestant la non présence d'amiante, qui sera délivré par le bureau de contrôle qui sera missionné à cet effet.

En outre, une copie de ce certificat sera remise au syndic de la copropriété.

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.

DECLARATION DE CONSTRUCTIONS NOUVELLES

L'acquéreur déclare avoir été informé par le Notaire soussigné des conditions d'exonération de la Taxe Foncière et de l'obligation de déposer dans les 90 jours de l'achèvement une déclaration auprès du Centre des Impôts Fonciers du lieu de situation du bien.

PAIEMENT DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET CAHIER DES CHARGES

L'ancien propriétaire ayant réglé, dès avant ce jour, les honoraires de l'Architecte qui a établi les plans annexés à l'Etat Descriptif de Division, les honoraires du rédacteur du Règlement de Copropriété et cahier des charges et, enfin, les frais et loyaux coûts de l'édition de ces documents.

Le nouveau propriétaire accepte d'en prendre une partie à sa charge dans la proportion résultant des tantièmes attachés à ce bien, et il remet ce jour la somme de CENT CINQUANTE SIX EUROS ET QUATRE-VINGT DIX-HUIT CENTS (156,98 EUR) correspondant à ces frais, ce que l'ancien propriétaire reconnaît.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes seront à la charge du nouveau propriétaire qui s'y oblige.

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'Etat 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,
 - Que ce bien est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif,
 - Qu'il n'est grevé d'aucun droit réel principal,
 - Et que ce bien est grevé des droits réels accessoires
- suisvant :

1°) Inscription de Privilège de prêteur de deniers prise au Bureau des hypothèques de SAINT GAUDENS le 3 juin 2002 Volume 2002V Numéro 527, au profit de la BANQUE POPULAIRE TOULOUSE PYRENEES, ayant effet jusqu'au 28 février 2005.

2°) Et inscription d'hypothèque conventionnelle prise au Bureau des hypothèques de SAINT GAUDENS le 25 février 2003 Volume 2003V Numéro 190, au profit de la BANQUE POPULAIRE TOULOUSE PYRENEES, ayant effet jusqu'au 30 juin 2006.

L'ancien propriétaire s'oblige à en rapporter mainlevée et à produire le certificat de radiation dans les meilleurs délais.

Les frais, droits et honoraires de la mainlevée et de ses suites seront supportés par l'ancien propriétaire qui s'y oblige.

Ainsi que les déclarations de l'ancien propriétaire concernant les droits grevant ce bien sont confirmées sur un état hypothécaire hors formalité délivré par le Bureau des Hypothèques compétent.

FIN DE LA SECONDE PARTIE

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 une contre-lettre contenant augmentation du prix.

CERTIFICATION D'IDENTITE

En application de l'Article 75 du Décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, le Notaire soussigné certifie que l'identité des parties lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE EN DIX-SEPT (17) 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.....	17
- renvois.....	0
- mots nuls.....	3
- lignes nulles.....	0
- chiffres nuls.....	0
- blancs bâtonnés.....	0

Suivent les signatures : I. LEBREUX, V. JOLY, J. SICART, et Me Michel FARGUES, ce dernier Notaire Associé.

Suit la teneur des annexes./.