



**N. JAURÉGUIBERRY**

Rue André Bouéry  
31160 ASPET

**VENTE**

Epoux **BOUGEROLLE**  
Serge  
/  
**SCI LABBE**

**L'AN DEUX MILLE ONZE  
LE SEIZE SEPTEMBRE**

Me Nicolas JAUREGUIBERRY, Notaire, associé de la Société Civile Professionnelle Nicolas JAUREGUIBERRY, titulaire d'un Office Notarial sis à ASPET (Haute-Garonne),

Avec la participation de Maître Philippe BOURDE, notaire à SAINT GAUDENS (Haute-Garonne), également soussigné,

Ci-après dénommés dans la suite de l'acte sous l'expression "le notaire soussigné" au singulier.

A reçu le présent acte authentique, contenant **VENTE**, à la requête des personnes ci-après identifiées.

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**VENDEUR**

Monsieur Serge, Charles, Henri **BOUGEROLLE**, Gérant de société, et Madame Claudie, Renée **VEYLON**, salariée, son épouse, demeurant ensemble à SAINT GERAND DE VAUX (03340), Bellevue.

Nés savoir :

- Monsieur à TOULOUSE (31000), le 26 mars 1956.
- Madame à BONE (ALGERIE), le 4 septembre 1958.

Tous deux de nationalité Française.

Mariés sous le régime légal de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de BALMA (31130), le 11 avril 1981 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

La ou les personnes identifiées ci-dessus étant dénommées dans le corps du présent acte "Le VENDEUR".

EB  
EL

+

48

JMB

**ACQUEREUR**

La société dénommée **LABBE SCI**, société civile immobilière, au capital de 1 525,00 Euros, dont le siège social est à **CASTERA VIGNOLES (31350)**, **FRANCE**, Le Village, identifiée sous le numéro **SIREN 448.319.566** et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de **TOULOUSE**.

La ou les personnes identifiées ci-dessus étant dénommées dans le corps du présent acte "**L'ACQUEREUR**".

Il est ici précisé que, dans le cas de pluralité de **VENDEURS** ou **d'ACQUEREURS**, il y aura solidarité entre toutes les personnes physiques ou morales formant l'une des parties contractantes, lesquelles obligeront également leurs héritiers et ayants cause, solidairement entre eux.

**DOMICILE**

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

**PRESENCE ou REPRESENTATION**

Les personnes identifiées ci-dessus sous le vocable "**VENDEUR**" sont ici présentes.

La personne morale dénommée sous le vocable "**ACQUEREUR**", est représentée par Monsieur Jean Pierre **LABBE** et Madame Emmanuelle **FOULON**, seuls associés de ladite **SCI**.

Précision étant ici faite que le vocable "**ACQUEREUR**" s'applique tant à la personne morale elle-même qu'à son représentant au présent acte.

**EXPOSE**

1°) La **BANQUE POPULAIRE DU MASSIF CENTRAL** est créancière du vendeur susnommé en vertu d'un acte de prêt de la somme de 285 000,00 euros reçu par Me Gilles **NAUDIN**, notaire à **MOULINS**, le 13 mai 2008.

En garantie de ce prêt, Monsieur Serge **BOUGEROLLE** et Madame Claudie **VEYLON** ont consenti à la **BANQUE POPULAIRE DU MASSIF CENTRAL** une hypothèque sur l'immeuble ci-après désigné sous la rubrique "Désignation" et inscription a été prise au bureau des hypothèques de **SAINT GAUDENS (Haute-Garonne)**, le 12 juin 2008, volume 2008V, n° 589, avec effet jusqu'au 07 mai 2011 pour sûreté du principal exigible le 07 mai 2010 productif d'intérêts au taux de 4,70 % l'an, et de la somme de 57 000,00 euros pour frais et accessoires évalués.

Monsieur Serge BOUGEROLLE et Madame Claudie VEYLON ayant laissé impayée diverses échéances, la BANQUE POPULAIRE DU MASSIF CENTRAL lui a signifié par Me Alexia LANGEVIN, huissier à DOMPIERRE SUR BESBRE, le 07 décembre 2010 un commandement établi dans les formes prévues par l'article 15 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, pour avoir paiement de la totalité des sommes dues en vertu de l'acte de prêt précité, devenu contractuellement exigible.

2°) Le débiteur n'ayant pas satisfait à ce commandement, celui-ci a été publié au bureau des hypothèques de SAINT GAUDENS, le 10 janvier 2011, volume 2011S, n° 3, valant ainsi saisie à partir de cette date, de l'immeuble concerné, cette saisie ayant pour conséquence, en application des dispositions l'article 25 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, d'interdire au saisi d'aliéner ledit immeuble.

3°) Puis dans le délai prescrit par l'article 38 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, le créancier poursuivant, suivant exploit de la SCP PRIAT COTTIN LOPEZ, huissier de justice à TOULOUSE, en date du 09 février 2011, a fait donner assignation à Monsieur Serge BOUGEROLLE et Madame Claudie VEYLON à comparaître devant le juge de l'exécution à l'audience d'orientation fixée au 19 mai 2011.

Cette assignation a été régulièrement dénoncée aux créanciers inscrits par le poursuivant, dans le délai fixé par l'article 40 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, suivant exploit de Me Alexia LANGEVIN, huissier de justice à DOMPIERRE SUR BESBRE, en date du 10 février 2011, cette dénonciation valant, en vertu de ce même texte, assignation à comparaître à cette même audience d'orientation.

4° Le cahier des conditions de la vente pour parvenir à l'adjudication a été ensuite déposé le 14 février 2011, par la SCP RAY LANGEVIN, avocat poursuivant, dans le délai fixé par l'article 44 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, au greffe du juge de l'exécution du tribunal de grande instance de TOULOUSE.

5° Lors de l'audience d'orientation fixée par le créancier poursuivant, Monsieur Serge BOUGEROLLE et Madame Claudie VEYLON ont demandé, conformément à l'article 53 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, l'autorisation de vendre à l'amiable l'immeuble saisi.

Cette autorisation, qui lui a été accordée par jugement rendu par le juge de l'exécution le 19 mai 2011, est ci-annexé. Cette décision est à ce jour définitive.

6° Aux termes du jugement précité du 19 mai 2011, le prix de vente ne devait pas être inférieur à la somme de DEUX CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS (280 000,00 euros);

Les frais de poursuites ont été taxés à la somme de 1 137,40 euros;

EL

f

B

SR

Le juge de l'exécution a imposé les conditions particulières suivantes:

Dit qu'il y a lieu de retenir le montant de la créance de la Banque Populaire du Massif Central s'élève à la somme de 327 431,85 euros, intérêts compris à la date du 24 mars 2011, outre 1€ au titre de la clause pénale.

Autorise M et Mme BOUGEROLLE à vendre à l'amiable l'immeuble saisi.

Fixe le prix minimum de vente à la somme de 280 000 € net vendeur.

Dit que la vente devra intervenir dans un délai maximum de 4 mois.

Dit que les débiteurs devront rendre compte au créancier poursuivant et sur sa simple demande des démarches accomplies pour vendre l'immeuble.

Dit que les fonds provenant de la vente ainsi que les frais taxés seront consignés par l'acquéreur entre les mains de Monsieur le Bâtonnier sur un compte "adjudication" ouvert à la CARPA de l'Ordre des Avocats du Barreau de Toulouse.

Dit que le Notaire ne pourra procéder à la rédaction de l'acte notarié de vente qu'après justification de paiement du prix de vente et des frais taxés, par application de l'article 2203 du Code civil.

Fixe l'audience de rappel à la date du jeudi 8 septembre 2011 à 9 heures au Tribunal de Grande Instance - 2 allées Jules Guesdes à Toulouse.

Taxe les frais de poursuites à la somme de 1 137,40 €, lesquels devront être payés au Cabinet DECKER et associés, Avocats Poursuivants.

Dit que les frais de poursuites ci-dessus taxés, ainsi que les émoluments relatifs à la vente amiable restent à la charge de l'acquéreur.

En conséquence il est passé à la rédaction de l'acte de vente.

#### **OBJET DU CONTRAT**

Le VENDEUR vend, à l'ACQUEREUR qui accepte, les biens immobiliers ci-après désignés, tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent et tous droits y attachés, sans aucune exception, ni réserve.

L'ACQUEREUR déclare parfaitement connaître lesdits biens pour les avoir visités en vue du présent acte et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards.

#### **DESIGNATION**

##### **Commune de GANTIES (31160)**

Une propriété bâtie comprenant une maison à usage d'habitation à rez-de-chaussée et premier étage,

Dépendances, terres et prés,

Cadastré :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
D	274	guiros	lande sol	0	18	45
D	275	guiros	sol	0	14	45
D	276	guiros	lande	1	08	45
D	501	graoue	lande	0	24	20
D	502	graoue	terre	0	30	00
			TOTAL	1	95	55

**NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS**

L'immeuble objet des présentes est vendu, par :  
Monsieur et Madame BOUGEROLLE Serge à concurrence de la totalité en pleine propriété.

**NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS**

L'immeuble objet des présentes est acquis, par :  
société civile immobilière LABBE SCI à concurrence de la totalité en pleine propriété.

**EFFET RELATIF**

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître LAVILLE, notaire à CASTELNAU D'ESTRETEFONDS le 19 juin 1996,  
publié au bureau des hypothèques de SAINT-GAUDENS, le 18 juillet 1996, volume 1996P, numéro 3139.

ACTE RECTIFICATIF reçu par Maître LAVILLE, notaire à CASTELNAU D'ESTRETEFONDS le 13 septembre 1996, publié au bureau des hypothèques de SAINT-GAUDENS, le 26 septembre 1996, volume 1996P, numéro 4034.

**CHARGES ET CONDITIONS**

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles figurant ci-après en seconde partie que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir.

**CONSIGNATION DU PRIX ET DES FRAIS DE LA VENTE**

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **DEUX CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS (280 000,00 euros)**, que l'acquéreur a, à l'instant même, payé comptant, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné.

EB  
EL  
↓  
SB  
SP

Ce prix a été remis par l'acquéreur au notaire soussigné à charge de le déposer à la Caisse des dépôts et consignations.

Conformément aux termes de l'article 56 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, cette somme sera acquise aux créanciers devant participer à la distribution et, le cas échéant au vendeur, pour leur être distribuée, si la conformité des présentes est constatée par le juge de l'exécution.

La société dénommée LABBE SCI a également versé la somme de 1 137,40 euros, montant des frais de la vente, entre les mains du notaire soussigné, à charge de déposer également cette somme à la Caisse des dépôts et consignations.

#### **FRAIS DE POURSUITE**

Les frais de poursuite de la procédure de saisie immobilière, taxés à la somme de 1 137,40 euros, et dont le paiement incombe à l'acquéreur, en vertu de l'article 57 alinéa 2 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, ont été également versés par lui entre les mains du notaire soussigné, à charge de déposer cette somme à la Caisse des dépôts et consignations, conformément aux prescriptions de l'article 2203 du Code civil.

#### **DATE D'EFFET DE LA PRESENTE VENTE**

Les effets de la présente vente, en particulier le transfert de propriété et l'entrée en jouissance de l'acquéreur, sont différés jusqu'à la date à laquelle le juge de l'exécution constatera, conformément à l'article 58 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, la conformité du présent acte aux exigences de la loi et aux conditions posées par le jugement précité en date du 19 mai 2011.

Dans le cas où le juge de l'exécution refuserait de constater la vente, le présent acte serait alors caduc.

L'acquéreur pourrait alors se faire remettre sur sa seule signature, l'ensemble des sommes consignées en vertu du présent acte, moyennant la simple production d'une copie certifiée conforme du jugement du Juge de l'exécution ordonnant la reprise de la procédure.

#### **DECLARATION POUR L'ADMINISTRATION**

Le présent acte est soumis au droit fixe de 125 euros.

Le salaire de Monsieur le Conservateur des hypothèques de SAINT GAUDENS (Haute-Garonne), s'élève à 280,00 euros.

#### **TAXE FORFAITAIRE**

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1529 du Code général des impôts qui a institué une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles.

En conséquence, aucune déclaration relative à la taxe forfaitaire sur les cessions de terrains rendus constructibles ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement de l'acte conformément au IV de l'article 1529 du Code général des impôts.

### **IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

Le notaire soussigné a spécialement averti le VENDEUR des dispositions légales relatives aux plus-values immobilières des particuliers.

À cet égard, le VENDEUR déclare :

- que son domicile est bien celui indiqué en tête du présent acte ;
- que le service des impôts dont il dépend est MONTLUCON, Quai Forey ;
- et que l'IMMEUBLE vendu lui appartient ainsi qu'il est indiqué au paragraphe " EFFET RELATIF ", depuis plus de 15 ans, et qu'il avait alors une valeur de 850 000,00 francs ;

En conséquence, la plus-value pouvant résulter de la présente vente est exonérée de toute imposition en vertu de l'article 150 VC, I du Code général des impôts. Aucune déclaration de plus-value ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement de l'acte conformément à l'article 150 VG, III du Code général des impôts.

### **ATTESTATION DU CONTENU DES ENONCIATIONS NECESSAIRES A LA PUBLICATION**

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

### **FIN DE PARTIE NORMALISEE**

### **URBANISME - VOIRIE**

En ce qui concerne les divers certificats relatifs à l'urbanisme et à la voirie, les parties déclarent se référer à ceux qui sont ci-annexés.

L'ACQUEREUR a pris connaissance desdites pièces, tant par lui-même que par la lecture que lui en a donné le notaire soussigné.

Lesquelles pièces consistent en :

\* Un Certificat d'Urbanisme délivré par la Mairie de GANTIES (Haute-Garonne), indiquant que le terrain est soumis au Règlement National d'Urbanisme et n'est grevé d'aucune servitude.

\* Une demande de renseignements délivrée par la mairie de GANTIES (Haute-Garonne), indiquant que le bien immobilier est soumis aux Règles Générales d'Urbanisme.

EB  
EL



\* Une note relative au contrôle et conformité de la propreté en application de la loi numéro 92-3 du 03 janvier 1992 sur l'eau, en date à GANTIES, du 26 juillet 2011.

\* Une lettre de la Mairie de GANTIES, en date du 05 août 2011 indiquant que les biens immobiliers présentement vendus ne sont frappés d'aucune servitude d'alignement, ne font pas l'objet d'un arrêté préfectoral concluant à l'insalubrité ou à l'interdiction d'habiter de tout ou partie de celui-ci, ne font pas l'objet d'une mise en demeure de Monsieur le Préfet d'avoir à remédier à un état d'insalubrité découlant des articles 1336-3 ou L1331-24, ne sont raccordés à aucun réseau d'assainissement.

#### **PURGE DU DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER**

Le notaire soussigné déclare qu'en application des articles L. 143-1 et suivants et R. 143-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, il a par lettre recommandée avec avis de réception en date du 22 août 2011 notifié la présente vente à la SAFER GHL, La Pradine, 31321 CASTANET TOLOSAN en vue de l'exercice éventuel de son droit de préemption institué par les articles L. 143-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime.

Une copie de la notification ainsi que l'accusé de réception de la lettre recommandée sont ci-annexés.

Par lettre en date du 13 septembre 2011, ladite SAFER a fait savoir que la vente pouvait être réalisée puisqu'une exemption au droit de préemption existait en vertu de l'article 7 de la loi n° 62-933 du 8 août 1962 ou de l'arrêté préfectoral.

#### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens immobiliers présentement vendus dépendent de la communauté existant entre Monsieur Serge BOUGEROLLE et Madame Claudie VEYLON, vendeurs aux présentes,

Au moyen de l'acquisition qu'ils en ont faite au cours et pour le compte de ladite communauté de la Congrégation des Sœurs de la Sainte Famille,

Aux termes d'un acte reçu par Maître LAVILLE, notaire à CASTELNAU D'ESTRETEFONDS, avec la participation, de Maître François JAUREGUIBERRY, notaire à ASPET (Haute-Garonne), le 19 juin 1996,

Moyennant le prix principal de 850 000,00 francs payé comptant et quittancé dans l'acte,

Une expédition de cet acte a été publiée au Bureau des Hypothèques de SAINT GAUDENS, le 18 juillet 1996, volume 1996P, numéro 3139.

Lequel acte a fait l'objet d'un acte rectificatif reçu par Maître LAVILLE, notaire à CASTELNAU D'ESTRETEFONDS le 13 septembre 1996, publié au bureau des hypothèques de SAINT-GAUDENS, le 26 septembre 1996, volume 1996P, numéro 4034.

Initialement, les biens immobiliers appartenant en propre et en pleine propriété à la Congrégation des Sœurs de la Sainte Famille,

Au moyen de l'acquisition qu'elle en avait faite de Monsieur Joaquin BIELSA, né à GISTAIN, le 08 avril 1909 et Madame Maire Présentation CAZCARA, née à GISTAIN, le 07 février 1912,

Aux termes d'un acte reçu par Maître DAGOT, notaire à TOULOUSE, le 05 mars 1973,

Moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte,

Une expédition de cet acte a été publiée au Bureau des Hypothèques de SAINT GAUDENS (Haute-Garonne), le 15 mars 1973, volume 3303, n° 7.

### **ORIGINE ANTERIEURE**

Les parties dispensent le notaire soussigné d'établir plus longuement ici l'origine de propriété de L'IMMEUBLE, déclarant vouloir s'en référer à celle ci-annexée.

### **CHARGES ET CONDITIONS**

La vente est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment, sous celles suivantes que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

#### **1-) ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION - CONTENANCE**

L'IMMEUBLE est vendu dans son état actuel, sans garantie de la contenance indiquée, la différence avec celle réelle, même supérieure à un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR.

Sauf application d'une disposition légale spécifique, Le VENDEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

#### **2-) SERVITUDES**

Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu, 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 des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

#### **DECLARATION DU VENDEUR :**

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'IMMEUBLE vendu, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

#### **3-) ASSURANCES**

Le VENDEUR s'oblige à communiquer à l'ACQUEREUR tous renseignements concernant les assurances s'appliquant à l'IMMEUBLE vendu et à informer l'assureur de l'aliénation, par lettre recommandée.

EB  
EL



L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle, de manière à ce que le VENDEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la continuation ou de la résiliation des assurances contre l'incendie et autres risques contractées par le VENDEUR ou les précédents propriétaires.

L'article L. 121-10 du Code des assurances dispose :

"En cas ... d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de ... l'acquéreur ...

Il est loisible, toutefois, ... à l'acquéreur de résilier le contrat".

- En cas de continuation de toutes assurances, l'ACQUEREUR en paiera les primes à leurs échéances à compter du jour du transfert de propriété.

- En cas de résiliation de toutes assurances, l'ACQUEREUR s'engage à en informer l'assureur du VENDEUR, par lettre recommandée.

#### **4-) QUOTE-PART IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

Il acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE peut et pourra être assujéti, étant précisé à ce sujet :

a) que la taxe d'habitation de l'année en cours incombe en totalité à l'occupant au 1er Janvier.

b) que dès à présent l'ACQUEREUR s'engage à rembourser, prorata temporis, la fraction lui incombant de la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, à la première réquisition du VENDEUR, tant que l'avertissement correspondant ne lui sera pas adressé à son nom propre.

#### **5-) ABONNEMENTS DIVERS**

Il fera son affaire personnelle à compter du même jour de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité.

En conséquence, l'ACQUEREUR est informé qu'il est subrogé purement et simplement dans les droits et obligations du VENDEUR à l'égard desdites sociétés, résultant des contrats de distribution et de fourniture d'électricité et de gaz précités. Il fera son affaire personnelle de manière à ce que le VENDEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la continuation ou du renouvellement de tout nouveau contrat.

L'ACQUEREUR devra souscrire tous abonnements ou avenants à son nom avec les organismes ou compagnies fournisseurs, et il devra justifier du tout au VENDEUR, afin de permettre à ce dernier d'obtenir la résiliation des contrats, de dégager sa responsabilité et d'obtenir la restitution de dépôts de garantie versés à titre d'avance sur consommation.

#### **6-) FRAIS - DROITS ET EMOLUMENTS**

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, en application de l'article 1593 du Code civil.

### **DELAI DE RETRACTATION**

Le présent acte authentique ayant pour objet l'acquisition par un non professionnel de l'immobilier, d'un immeuble à usage d'habitation, entre dans le champ d'application de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Il est ici précisé qu'un avant-contrat sous seing privé en date du 02 mai 2011 a précédé le présent acte, et que conformément aux dispositions de l'article L. 271-1 du Code susvisé, cet acte a été notifié à l'ACQUEREUR par lettre recommandée avec avis de réception présentée la première fois le 06 mai 2011 dont une copie est ci-annexée.

L'ACQUEREUR reconnaît :

- avoir pris connaissance de l'acte qui lui a été notifié.
- avoir bénéficié du délai de rétractation de sept jours prévu à l'article L. 271-1 du Code susvisé.

En conséquence, il requiert expressément le notaire soussigné de régulariser la vente.

### **DECLARATIONS**

#### **1/ Concernant l'état civil et la capacité des parties**

##### **A - Concernant LE VENDEUR**

Le vendeur déclare confirmer les énonciations figurant en tête du présent acte relatives à son état civil, son statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité et sa résidence.

Il ajoute ce qui suit :

- Il est de nationalité française ;
- Il se considère comme résident au sens de la réglementation française des changes actuellement en vigueur ;
- Il n'est pas placé sous l'un des régimes de protection des majeurs ;
- Il n'est pas et n'a jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.
- Il n'est pas en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil,
- Il ne fait pas et n'est pas susceptible de faire l'objet d'un dispositif de traitement du surendettement des particuliers visé aux articles L.330-1 et suivants du Code de la consommation.

##### **B - Concernant L'ACQUEREUR**

Le représentant de la société acquéreur déclare :

- que la société est une société française et a son siège social en France ;
- que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée ;
- que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions ;
- que la société n'est pas en état de cessation de paiement et n'a jamais été soumise à une procédure de conciliation, de redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou sauvegarde de l'entreprise.

EB

EL



EB



**2/- Concernant l'IMMEUBLE vendu**

Le VENDEUR déclare sous sa responsabilité, concernant l'IMMEUBLE vendu :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation,
- qu'il est libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits de l'ACQUEREUR.

A l'exception de, savoir:

1°) l'inscription de privilège de prêteur de deniers prise au Bureau des Hypothèques de SAINT GAUDENS (Haute-Garonne), les 18 juillet et 26 septembre 1996, volume 1996V, n° 573, au profit de la BANQUE POPULAIRE TOULOUSE PYRENEES en vertu d'un acte reçu par Maître LAVILLE, notaire à CASTELNAU D'ESTRETEFONDS, le 19 juin 1996, pour sûreté d'un montant en principal de 600 000,00 francs et de 90 000,00 francs en accessoires, avec effet jusqu'au 19 juin 2013.

Lequel prêt est entièrement remboursé, ainsi qu'il résulte d'une lettre de la BANQUE POPULAIRE OCCITANE, en date du 02 septembre 2011 qui demeurera jointe et annexée aux présentes après mention.

2°) l'inscription d'hypothèque conventionnelle prise au Bureau des Hypothèques de SAINT GAUDENS (Haute-Garonne), le 12 juin 2008, volume 2008V, n° 589, au profit de la BANQUE POPULAIRE DU MASSIF CENTRAL en vertu d'un acte reçu par Maître Gilles NAUDIN, notaire à MOULINS, le 13 mai 2008, pour sûreté d'un montant en principal de 285 000,00 euros et de 57.000,00 euros en accessoires, avec effet jusqu'au 07 mai 2011.

Lesquels biens ont fait l'objet d'un commandement valant saisie, suivant acte reçu par Me Alexia LANGEVIN, le 07 décembre 2010, au profit de la BANQUE POPULAIRE DU MASSIF CENTRAL, publiée au bureau des Hypothèques de SAINT GAUDENS (Haute-Garonne), le 10 janvier 2011, volume 2011S, n° 3.

Mention en marge de saisie suivant acte reçu par la SCP PRIAT COTTIN LOPEZ, le 09 février 2011, publiée au bureau des Hypothèques de SAINT GAUDENS (Haute-Garonne), le 17 février 2011, volume 2011D, n° 827.

Mention en marge de saisie suivant acte reçu par Me Alexia LANGEVIN, le 10 février 2011, publiée au bureau des Hypothèques de SAINT GAUDENS (Haute-Garonne), le 17 février 2011, volume 2011D, n° 828.

Desquelles inscriptions le vendeur s'oblige expressément à ses frais à en rapporter les mainlevée et certificat de radiation dans les délais légaux.

### **COMMISSION A AGENCE IMMOBILIERE**

La présente opération a été réalisé par l'intermédiaire de l'Agence Immobilière "IMMOBILIERE TOLOSANE" 14, Rue Fermat, 31000 TOULOUSE à qui il est dû une commission d'un montant de CINQ MILLE EUROS (5 000,00 euros) TTC, non incluse dans le prix de la présente vente, à la charge du vendeur.

Laquelle commission sera réglée directement par le vendeur à l'Agence Immobilière, en dehors de la comptabilité des notaires soussignés.

### **DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE**

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique se trouve annexé au présent acte.

Ce dossier de diagnostic technique a été réalisé par le Cabinet d'Expertises CE FAA, 297, Route de Seysses, 31100 TOULOUSE, le 24 mars 2011.

Conformément aux dispositions de l'article R. 271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis au VENDEUR l'attestation sur l'honneur certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L. 271-6 du Code susvisé.

L'original de cette attestation est ci-annexé.

Le dossier de diagnostic technique comprend :

- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du Code de la santé publique ;
- l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du Code de la construction et de l'habitation ;
- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- l'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation ;
- l'état des risques naturels et technologiques prévu au I de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.
- le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique.

### **VICES CACHES**

Du fait de la délivrance des différents diagnostics énumérés ci-dessus et en complément de ce qui est indiqué au paragraphe « charges et conditions », le vendeur est exonéré de la garantie des vices cachés correspondante conformément aux dispositions du II de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

De ces différents documents, il résulte notamment :

EB

EL

### SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE LA REGLEMENTATION RELATIVE AUX TERMITES

L'immeuble objet des présentes est situé dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites ainsi qu'il résulte d'un Arrêté Préfectoral pris en application de l'article 3 de la Loi N° 99.471 du 08 juin 1999.

En application de l'article 8 de la Loi précitée, il a été délivré par le Cabinet d'Expertises CE FAA, 297, Route de Seysses, 31100 TOULOUSE, le 24 mars 2011 un rapport de constat parasitaire précisant: Absence d'indices d'infestation.

### AMIANTE

L'immeuble ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er Juillet 1997, il entre dans le champ d'application des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

En conséquence et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-13 et R. 1334-24 du Code de la santé publique, un état mentionnant la présence ou non de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante ainsi que la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits, est ci-annexé.

De cet état établi par le Cabinet d'Expertises CE FAA, 297, Route de Seysses, 31100 TOULOUSE, le 24 mars 2011, il résulte : Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante ( au sens de l'annexe 13-9 du Code de la Santé Publique).

Certains matériaux ont été déclarés amiantés sur connaissance de l'opérateur.

### INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ

L'immeuble vendu ne comporte aucune installation intérieure de gaz, en conséquence il n'y a pas lieu de produire l'état visé par l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation.

### RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

L'immeuble vendu est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé et dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article L. 125-5-I du Code de l'environnement, un état des risques naturels et technologiques datant de moins de six mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Cet état accompagné des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation de l'immeuble vendu au regard des risques encourus, est ci-annexé.

Il en résulte :

#### **Concernant les risques naturels prévisibles**

La commune est située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit concernant les risques de sécheresse.

**Concernant les risques sismiques**

La commune est située en zone de sismicité 3 (modérée) ainsi qu'il résulte du décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

En outre, le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, ledit immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

**PERFORMANCE ENERGETIQUE**

L'immeuble vendu entre dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence, conformément à l'article L. 134-3 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique datant de moins de dix ans établi par le Cabinet d'Expertises CE FAA, 297, Route de Seysses, 31100 TOULOUSE, le 24 mars 2011, est ci-annexé.

Il résulte de ce diagnostic:

Consommations énergétiques: D 158 KWhEP/m<sup>2</sup>.an

Emissions de gaz à effet de serre (GES): E 37 kg éqCO<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.an

Le vendeur déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification du bâtiment ou des équipements collectifs concernés de nature à affecter la validité de ce diagnostic n'est, à sa connaissance, intervenue.

Il est rappelé à l'acquéreur qu'aux termes de l'article L. 271-4-II in fine du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du vendeur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, qui n'a qu'une valeur informative.

**INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE**

L'immeuble vendu comporte une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans.

En conséquence, conformément à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, un état de l'installation intérieure d'électricité datant de moins de trois ans établi par le Cabinet d'Expertises CE FAA, 297, Route de Seysses, 31100 TOULOUSE, le 24 mars 2011, est ci-annexé.

Il résulte de ce document que l'installation intérieure d'électricité de l'immeuble vendu comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présentes(nt).

Le vendeur déclare qu'il n'a pas à ce jour entrepris les travaux nécessaires à la mise en conformité de l'installation.

L'acquéreur déclare accepter d'en faire son affaire personnelle et renonce à exercer de ce chef quelque recours que ce soit à l'encontre du vendeur.

EB

EL

EB

### **ASSAINISSEMENT - ABSENCE DE RESEAU PUBLIC**

Il n'existe pas de réseau public de collecte des eaux usées domestiques auquel l'immeuble vendu serait dans l'obligation de se raccorder. Cet immeuble est actuellement équipé d'une installation d'assainissement non collectif (fosse septique).

Conformément aux prescriptions de l'article L. 2224-8 du Code général des collectivités territoriales, la commune a fait procéder au contrôle de ces installations.

A cette occasion, elle a remis au vendeur le document prévu par l'article L.1331-1-1 du Code de la santé publique. Ce document, daté de moins de trois ans, est ci-annexé au dossier de diagnostic technique. Il en résulte que les installations d'assainissement ne sont pas conformes sur les points suivants :

#### **AVIS DEVAFORABLE**

Commentaires:

- Incomplet: absence de prétraitement sur les eaux ménagères et absence de traitement (puisard non réglementaire).
- Eaux de pluie mêlées aux eaux usées.
- Fosse non accessible.

#### **travaux à effectuer à l'issue du contrôle de conformité**

Après vérification de l'état d'usure de l'existant, compléter ou remplacer par le(s) prétraitement(s) nécessaire(s) et une filière de traitement adaptée à la nature du sol, aux contraintes de terrain, à la capacité d'accueil de la maison et au projet de vie dans le logement.

Délais de mise en conformité de la filière

En application de la loi sur l'eau et dans le cas d'une vente, la mise en conformité de l'installation doit être réalisée dans l'année suivant la vente.

L'acquéreur est informé qu'en application des dispositions de l'article L.271-4, II du Code de la construction et de l'habitation, il devra procéder aux travaux de mise en conformité desdites installations dans un délai d'un an à compter de la signature du présent acte.

### **DISPOSITIF DE RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE**

Le vendeur déclare que l'immeuble vendu n'est pas équipé d'un système de récupération et de distribution d'eaux de pluie.

### **FORMALITE DE PUBLICITE FONCIERE**

Une copie authentique de l'acte de vente sera publiée au bureau des hypothèques de la situation de l'IMMEUBLE.

Le VENDEUR sera tenu de 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 suite à cette formalité.

**REMISE DE TITRES**

Le VENDEUR ne sera pas tenu de délivrer les anciens titres de propriété mais l'ACQUEREUR sera subrogé dans tous ses droits pour se faire délivrer à ses frais ceux dont il pourrait avoir besoin concernant le bien vendu.

**POUVOIRS**

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs du présent acte, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

**CERTIFICAT D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques, dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête et à la suite de leurs nom, prénoms et dénomination lui a été régulièrement justifiée.

Pour la société "LABBE SCI", elle lui a été régulièrement justifiée par la production d'un extrait de l'inscription de ladite société au registre du commerce de TOULOUSE, sous le numéro 448.319.566, ledit extrait délivré par le greffier du tribunal de commerce de TOULOUSE, le 28 avril 2011, et répondant aux conditions exigées par l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955.

**MENTION LEGALE D'INFORMATION**

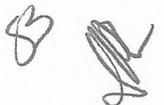
Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données vous concernant et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification aux données vous concernant auprès du Correspondant " Informatique et Libertés " désigné par l'office : cpd-adsn@notaires.fr. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de votre part auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

**INFORMATION RELATIVE A LA REPRESSION DES INSUFFISANCES ET DISSIMULATIONS - AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

CB

EL



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

**DONT ACTE rédigé sur dix huit pages.**

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le notaire soussigné,

Fait et passé au siège de l'Office Notarial dénommé en tête du présent acte.

A la date sus indiquée.

Et le notaire a signé le même jour.

Les parties approuvent :

- Renvois : *Néant*
- Mots rayés nuls : *Néant*
- Chiffres rayés nuls : *Néant*
- Lignes entières rayées nulles : *Néant*
- Barres tirées dans les blancs : *Néant*

*EL*  
*SP*  
*JPL*



The page contains several handwritten signatures and scribbles. At the top right, there are three small initials: 'EL', 'SP', and 'JPL'. Below these, there are several large, stylized signatures. One signature is a long horizontal stroke with a sharp peak. Another is a more complex, cursive signature. A third is a large, bold signature with a prominent loop. There are also several scribbled-out areas, particularly one on the right side that looks like a crossed-out signature.