

N° du dossier : 109

JDC

Vente

2011 D N° 2413

Publié et enregistré le 25/03/2011 à la conservation des Hypothèques de

Volume : 2011 P N° 1444

TARBES 1ER BUREAU

Droits : 36.475,00 EUR

Salaires : 680,00 EUR

TOTAL : 37.155,00 EUR

Le Conservateur,

Andre LOUIS

Reçu : Trente-sept mille cent cinquante-cinq Euros

L'AN DEUX MILLE ONZE

Le DIX-SEPT JANVIER

A BAYONNE,

Maître Jacques DESTOUESSE-COLMANT, notaire à BAYONNE (64100), 28 rue Lormand, soussigné.

Avec le concours de Maître Michel BESANCENOT, notaire à CARCASSONNE (11000),

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

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

La société dénommée "**LE THEATRE**", société civile immobilière, au capital de trois mille euros (3.000,00 euros), dont le siège social est à TARBES (65000), zone de Bastillac, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de TARBES (65000) et inscrite au SIREN sous le numéro 484759857.

Représentée par :

Monsieur Michel MAZET, son gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de l'assemblée générale des associés en date du 11 Octobre 2010 dont une copie certifiée conforme est demeurée ci-annexée après mention..

Ci-après dénommée « Le Vendeur ».

ACQUÉREUR

La société dénommée "**DANTZALDI**", société civile immobilière, au capital de mille euros (1.000,00 euros), dont le siège social est à ANGLET (64600), 12 avenue Larochefoucault, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BAYONNE (64100) et inscrite au SIREN sous le numéro 528240096.

Représentée par :

Mr Jean François LARZABAL son gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de l'assemblée générale des associés en date du 17 janvier 2011 dont une copie certifiée conforme est demeurée ci-annexée après mention..

Ci-après dénommée « L'Acquéreur ».

IDENTIFICATION DES INTERVENANTS A L'ACTE

CAUTION PERSONNELLE

1°) Monsieur Jean-François LARZABAL, Président Directeur Général, demeurant à ANGLET (64600), 12 avenue Larochefoucault, époux de Madame Cécile BIDONDO.

Né à SAINT JEAN DE LUZ (64500), le 10 août 1965.

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître PATOIR, notaire à HENDAYE (64700), préalable à leur union célébrée à la mairie de HENDAYE (64700), le 11 septembre 1993 ; lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

De nationalité française.

2°) Monsieur Jean-Louis LARZABAL, Gérant de sociétés, demeurant à HENDAYE (64700), 2 rue des Grenadiers, célibataire, partenaire de Madame Gisèle ZAVALA.

Né à HENDAYE (64700), le 24 mai 1960.

Soumis à un pacte civil de solidarité dont la déclaration conjointe a été faite au greffe du Tribunal d'Instance de BIARRITZ (64200), le 27 août 2008.

Ce pacte n'a pas été modifié depuis.

De nationalité française.

Intervenant en qualité de CAUTIONS PERSONNELLES,

Ci-après dénommés « La Caution personnelle ».

ORGANISMES FINANCIERS

CAISSE DE CREDIT MUTUEL BAYONNE SAINT ESPRIT, société coopérative de crédit à capital variable et à responsabilité statutairement limité, ayant son siège social 7 Boulevard Alsace Lorraine 64100 BAYONNE, immatriculée au R.C.S. BAYONNE, inscrit au SIREN sous le numéro 342185709.

Représentée par :

Madame Maria TORTEL, clerc de notaire, demeurant en cette qualité à BAYONNE, 28 rue Lormand, en vertu d'une délégation de pouvoirs en date à BAYONNE du 13 Janvier 2011 demeurée ci-annexée après mention..

Intervenant en qualité de PRETEUR,

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, domicile est élu :

- pour le Vendeur : en son siège social,
- pour l'Acquéreur : en son siège social,

- pour la banque : en son siège social.
- et pour la caution : en son domicile indiqué ci-dessus.

Pour la validité de toutes inscriptions à prendre au bureau des hypothèques en vertu du présent acte, domicile est élu en l'étude du notaire soussigné.

PRESENCE - REPRESENTATION

Monsieur Jean-Louis LARZABAL est présent.

La société dénommée DANTZALDI, est représentée comme indiqué ci-dessus.

Il est précisé que la dénomination « L'Acquéreur » s'appliquera tant à DANTZALDI qu'à son représentant.

La CAISSE DE CREDIT MUTUEL BAYONNE SAINT ESPRIT, est représentée comme indiqué ci-dessus.

Il est précisé que la dénomination « Le Prêteur » s'appliquera tant à CAISSE DE CREDIT MUTUEL BAYONNE SAINT ESPRIT qu'à son représentant.

SUBSTITUTION

Aux termes d'un compromis de vente en date du 23 Octobre 2010, la SCI LE THEATRE a vendu à la société dénommée SAS LE SET, avec faculté de substitution, l'immeuble objet des présentes.

Au terme dudit acte la SAS LE SET a versé la somme de 50.000 € à titre de dépôt de garantie.

La SAS LE SET représentée par Madame Odile BESNARD, ici présente déclare se substituer dans le bénéfice et les obligations dudit compromis, la Société dénommée SCI DANTZALDI, ce qui est accepté par son représentant.

Madame BESNARD déclare que cette substitution est faite à titre pur et simple, sans aucun versement de part et d'autre et autorise le notaire soussigné à utiliser la somme de 50.000 € pour le compte de la Société S.C.I. DANTZALDI.

Monsieur Michel MAZET, es qualités, connaissance prise de ce qui précède, déclare avoir la substitution sus-relaté pour agréable et dispense en tant que de besoin la SAS LE SET de la lui signifier conformément aux dispositions de l'art. 1690 du Code Civil.

REPARTITION DU DROIT DE PROPRIETE

Les biens vendus appartiendront en propre à l'acquéreur.

NATURE ET QUOTITES DES DROITS IMMOBILIERS VENDUS

Les biens et droits immobiliers vendus appartiennent à la personne identifiée ci-dessus au paragraphe "VENDEUR", ainsi qu'il est expliqué plus loin, au paragraphe "Origine de propriété".

VENTE

Le Vendeur, cède, sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière et sous les conditions particulières éventuellement prévues plus loin, à L'Acquéreur, qui accepte, les biens dont la désignation suit :

DESIGNATION DES BIENS VENDUS

Commune de TARBES (65000), 9001, Route de Juillan,

Un ensemble immobilier bâti comprenant:

Un bâtiment à usage de salle de spectacles dénommé "Le Musicol". Ce bâtiment élevé d'un étage partiel sur rez de chaussée, comprend:

Au rez de chaussée: salle de spectacles avec scène, sanitaires, vestiaires, bar, local technique;

A l'étage accessible par deux escaliers en colimaçon, les loges des artistes avec sanitaires et un bureau, une issue de secours par un escalier extérieur.

Un terrain bitumé à usage de parkings.

Figurant au cadastre comme suit :

Section	N°	Lieu-dit Adresse	Contenance cadastrale
CI	727	L ECHEZ	0 ha 00 a 65 ca
CI	756	9001 RTE DE JUILLAN	0 ha 28 a 82 ca
CI	758	L ECHEZ	0 ha 00 a 45 ca
CI	759	L ECHEZ	0 ha 17 a 14 ca
CI	762	L ECHEZ	0 ha 01 a 85 ca
CI	763	L ECHEZ	0 ha 00 a 97 ca
CI	775	L ECHEZ	0 ha 03 a 85 ca
		TOTAL	0 ha 53 a 73 ca

Tel que cet immeuble existe, s'étend et se poursuit avec tous les droits qui en dépendent et tous les immeubles par destination qui lui sont attachés, sans aucune exception ni réserve de propriété.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître BLANC, notaire à TARBES, et la participation de Maître BESANCENOT, notaire à CARCASSONNE, le 4 novembre 2005, dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des Hypothèques de TARBES, le 15 décembre 2005, volume 2005P, numéro 6702.

AUTRE(S) OPERATION(S) JURIDIQUE(S) A PUBLIER

Néant.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

La vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droits en pareille matière, énoncées en seconde partie.

CONDITION PARTICULIERE

Les parties réitèrent ici l'engagement pris le 5 Novembre 2010 ci-après littéralement retranscrit :

La SARL LE SET consent à payer en sus du prix de 680.000 € la somme de 39.214 € et ce, le jour de la signature de l'acte authentique de vente contre production d'une facture de transfert de droit à déduction de TVA de pareille somme.

Le calcul des droits acquittés par l'acquéreur sera donc effectué sur le prix de 680.000 € plus 39.214 € (charge augmentative de prix) et entraînera pour l'acquéreur un supplément d'impôt sur la mutation à titre onéreux au taux de droit commun.

Le vendeur remet ce jour à l'acquéreur qui le reconnaît l'attestation libellée «Attestation établie par le vendeur en vue de la déduction par l'acquéreur d'une fraction du montant de la Taxe sur la Valeur Ajoutée ayant grevé initialement le bien cédé (article 207, III-3 de l'annexe II au CGI)» faisant apparaître un montant actualisé de 36.600 €.

Une copie de cette attestation est demeurée ci-annexée après mention.

En application de cet engagement, la SCI DANTZALDI verse ce jour en dehors la comptabilité du notaire soussigné la somme de TRENTE SIX MILLE SIX CENTS EUROS (36.600 €), à la SCI LE THEATRE qui le reconnaît et lui en donne quittance.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le transfert de propriété a lieu ce jour.

Les biens vendus étant libres de toute location, occupation, l'Acquéreur en a eu la jouissance rétroactivement à compter du 1^{er} Janvier 2011, par la prise de possession réelle et par la perception des loyers concernant deux contrats de location de panneaux publicitaires au profit de :

- GASCOGNE LITERIE en date du 21 Mars 2007
- AVENIR en date du 18 janvier 2010

L'acquéreur déclare connaître l'ensemble des conditions de ces contrats par une copie qui lui a été remise préalablement aux présentes, une autre étant annexée aux présentes.

Le Vendeur déclare n'avoir effectué ni fait effectuer aucune notification de quelque nature qu'elle soit à un quelconque occupant.

PRIX

Cette vente est conclue moyennant le prix de **SIX CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (680 000,00 EUROS)**.

PRÊT PAR LA CAISSE DE CREDIT MUTUEL BAYONNE SAINT ESPRIT

Le Prêteur consent à l'acquéreur qui accepte, un prêt , aux conditions particulières suivantes :

Prêt

Nature : PRET PROFESSIONNEL N° 10278 02278 00020259802.

Montant en principal : sept cent mille euros (700.000,00 euros).

Durée : 180 mois.

Remboursements en 180 échéances mensuelles se décomposant en cent quatre vingt échéances mensuelle de 5004.18 assurance incluse

Nombre d'échéances : 180 mensualités

Taux d'intérêts annuel (hors assurances et frais annexes) : 3,50 % (fixe).

Date de première échéance : 25 janvier 2011

Date de dernière échéance : 25 décembre 2025

Date extrême de l'inscription de la garantie : 25 décembre 2026.

Les autres conditions de ce prêt sont exposées plus loin.

PROMESSE D'EMPLOI

L'acquéreur promet d'employer immédiatement les sommes prêtées au paiement du prix de la vente, savoir :

- à hauteur de six cent quatre-vingt mille euros (680.000,00 euros) pour le prêt "PRET PROFESSIONNEL N° 10278 02278 00020259802" d'un montant total de sept cent mille euros (700.000,00 euros).

PAIEMENT ET QUITTANCE DU PRIX

La somme de **SIX CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (680 000,00 EUROS)** formant la totalité du prix de la vente, a été payée comptant, aujourd'hui même par l'Acquéreur au Vendeur.

Le Vendeur reconnaît ce paiement et en consent bonne et valable quittance à l'Acquéreur.

DONT QUITTANCE

Ce paiement a été effectué intégralement par la comptabilité de l'office notarial.

DECLARATION D'ORIGINE DES DENIERS

(Article 2374-2° du Code civil)

L'Acquéreur déclare que les sommes payées lui proviennent en totalité du prêt PRET PROFESSIONNEL de 700.000 €.

PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS

La promesse d'emploi, la quittance du prix et la déclaration d'origine des deniers étant constatées par acte authentique, le prêteur bénéficie du privilège de prêteur de deniers, lequel garantit la somme énoncée savoir :

- à hauteur de six cent quatre-vingt mille euros (680.000,00 euros) pour le prêt "PRET PROFESSIONNEL N° 10278 02278 00020259802" d'un montant total de sept cent mille euros (700.000,00 euros)

Ce privilège sera inscrit au bureau des hypothèques compétent dans les deux mois de ce jour, conformément aux dispositions de l'article 2379 du Code civil.

PARTIE DU PRÊT NON GARANTIE

La somme de vingt mille euros (20.000,00 euros) ne fait l'objet d'aucune garantie hypothécaire, ainsi qu'il résulte de l'offre de prêt demeurée ci-annexée après mention.

DUREE DE L'INSCRIPTION

Le prêteur requiert le notaire soussigné de prendre l'inscription réservée à son profit pour la durée ci-après énoncée :

- CAISSE DE CREDIT MUTUEL BAYONNE SAINT ESPRIT : INSCRIPTION DE PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS pour le prêt "PRET PROFESSIONNEL N° 10278 02278 00020259802",

Ladite inscription expirera un an au-delà de la dernière échéance fixée au présent acte, soit jusqu'à la date du 25 décembre 2026.

Cette inscription sera prise pour sûreté de la somme principale de six cent quatre-vingt mille euros (680.000,00 euros) et de ses accessoires évalués à 20,00 %, soit la somme de cent trente-six mille euros (136.000,00 euros), le tout pour un montant total à inscrire de huit cent seize mille euros (816.000,00 euros).

TAUX EFFECTIF GLOBAL

Le taux effectif global est déterminé conformément aux articles L 313-1 et suivants du Code de la Consommation, de la façon suivante :

T.E.G par an (article L313-1 et L.313-2 du Code de la Consommation) de 3.59387% et un TEG par mois de 0.29949

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 représentant de LE THEATRE déclare sous sa responsabilité :

- que la société venderesse a son siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes,

- qu'elle dépend, pour ses déclarations de revenus, du Service des impôts de TARBES 1 Avenue du Maréchal Joffre Cité Reffye,

- que les associés de la société ont leur adresse fiscale, savoir :

- Monsieur Michel MAZET : Cité Administrative 11100 NARBONNE

- Monsieur Michaël MAZET : Cité Administrative 11100 NARBONNE

- que le prix de cession convenu aux présentes est de six cent quatre-vingt mille euros (680.000,00 euros),

- que l'immeuble vendu a été acquis par elle moyennant le prix de quatre cent mille euros (400.000,00 euros), suivant acte en date du 4 novembre 2005, analysé dans le paragraphe "EFFET RELATIF" ci-dessus.

- et que ledit immeuble n'est pas soumis à l'impôt sur la plus-value pour la raison suivante : Il résulte des calculs effectués que la plus value réalisée est nulle et n'est donc pas passible de l'impôt afférent aux plus-values. .

En conséquence, aucune déclaration ne sera déposée par le notaire soussigné à l'appui de la réquisition pour publier, comme le prévoient les dispositions de l'article 150 VG, III, 1er alinéa du Code général des impôts.

MODIFICATION DE L'ASSIETTE DES DROITS

Pour la perception des droits, les parties rappellent que la somme de 36600 € représentant le règlement ci-dessus, est constitutive d'une charge augmentative de prix.

La base d'imposition des présentes s'élève donc à sept cent seize mille six cents euros (716.600,00 euros).

DECLARATIONS FISCALES

Pour la perception des droits, le Vendeur déclare :

-qu'il est assujetti à la TVA, au sens de l'article 256 A du Code général des impôts,

-que le bien vendu est achevé depuis plus de cinq ans et n'entre pas dans le champ d'application de la TVA, conformément à l'article 261 5 alinéa 2 du Code général des impôts.

L'Acquéreur déclare qu'il est assujetti à la TVA au sens de l'article 256 A du l'article 256 A du Code général des impôts et ne prend aucun engagement aux termes des présentes

En conséquence la présente vente est 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

Prix :	716.600,00 €
- Taxe Départementale (3,80 %) :	27.231,00 €
- Taxe Communale (1,20 %) :	8.599,00 €
- Taxe de recouv.(2,37 % sur Taxe dép.) :	645,00 €
- TOTAL	36.475,00 €

FIN DE LA PARTIE NORMALISEE - 8 PAGE(S)