



Audience du 15 mars 2016 à 9h30

CONCLUSIONS

DEVANT MONSIEUR LE PRESIDENT DU
TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE
TOULOUSE

Frédéric Martins Monteillet

2 Cheminement Henri BOSCO
31000 Toulouse

Tél : 05 61 53 89 17 - Fax : 05 62 26 28 90

fmartins.avocat@gmail.com

N°SIRET : 79105317600016

POUR :

1/ Monsieur Laurent TEULÉ

2/ Madame Mathilde HACOUT

3/ Monsieur Guillaume REVENU

Me Frédéric MARTINS-MONTEILLET, Avocat au Barreau de TOULOUSE,
demeurant 2 Cheminement Henri BOSCO à TOULOUSE (31000)

CONTRE :

Monsieur André LABORIE

RAPPEL DES FAITS ET PROCEDURE :

La Banque COMMERZBANK AG a fait adjudiquer un bien immobilier qui appartenait aux époux LABORIE au 2 Rue de la Forge à Saint-Orens-de-Gameville.

Cet immeuble a été adjudgé à Madame D'ARAUJO épouse BABILÉ moyennant le prix principal de 260 000 €, **selon jugement de la Chambre des Criées en date du 21/12/2006 (PIECE 1).**

Selon quittance du 13 février 2007, Me FRANCES, Avocat de la COMMERZBANK, reconnaît avoir reçu de Madame D'ARAUJO épouse BABILÉ, adjudicataire, la somme de 7 910. 10 €, correspondant au montant des frais de vente y compris le droit proportionnel en sus du prix d'adjudication **(PIECE 2).**

Monsieur LABORIE et son épouse se sont maintenus abusivement dans les lieux, conduisant Madame D'ARAUJO épouse BABILÉ à saisir le Tribunal d'Instance de TOULOUSE aux fins d'expulsion.

Le Tribunal d'Instance de Toulouse, selon Ordonnance de référé du 1er juin 2007 a indiqué que le jugement d'adjudication du 21 décembre 2006 avait bien été signifié aux époux LABORIE en date du 22 février 2007, de sorte qu'ils devaient être regardés comme occupants sans droit ni titre depuis cette date.

Les époux LABORIE ont interjeté appel à l'encontre de l'ordonnance du 1er juin 2007.

Par un arrêt du 9 décembre 2008, la Cour d'Appel de Toulouse rappelle que l'arrêt de la Cour d'Appel de Toulouse réformant les jugements du Tribunal de Grande Instance de Toulouse du 5 septembre 1996 et du 13 mars 1997 a été cassé par la Cour de Cassation, si bien qu'au moment de l'adjudication, la banque était autorisée par ces jugements à poursuivre la vente ; et ajoute que la décision d'adjudication, qui a transféré la propriété entre l'adjudicataire et le saisi avant même sa publication intervenue le 20 mars 2007, a été régulièrement signifiée à Madame LABORIE à son domicile le 15 février 2007 et à Monsieur LABORIE à sa personne le 22 février 2007 et qu'aucune décision n'a ensuite prononcé la nullité du jugement d'adjudication, et confirme ainsi l'expulsion des époux LABORIE.

Ces deux décisions ont l'autorité de la chose jugée et sont définitives.

Pourtant, Monsieur LABORIE n'arrive pas à faire le deuil de cette situation et multiplie les demandes infondées et abusives, aussi bien pénales que civiles, toutes rejetées à chaque fois qu'il les introduit.

Madame D'ARAUJO épouse BABILÉ a vendu ce bien à la société LTMDB, qui l'a elle-même revendu à Monsieur Laurent TEULÉ.

Par acte notarié du 5 juin 2013, publié le 27 suivant et retraçant l'effet dévolutif et l'origine de propriété, Monsieur TEULE a vendu aux « époux » REVENU le bien immobilier en cause, 2 rue de la Forge, moyennant le prix de 500 000 € **(PIECE 3).**

Monsieur REVENU et Madame HACOUT sont donc propriétaires de ce bien immobilier et produisent leur titre de propriété, ce que ne fait manifestement pas Monsieur LABORIE, qui n'en rapporte jamais la preuve.

En dépit des décisions de Justice rendues, qui ne sont bien évidemment pas toutes rappelées, malgré l'expulsion des époux LABORIE, a multiplié les procédures en se revendiquant propriétaire du bien en cause au n°2 rue de la Forge à Saint-Orens.

La demande qui est présentée à Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de TOULOUSE statuant en référé, introduite par Monsieur LABORIE, selon assignation délivrée par exploit de la SCP FERRAN en date du 9 février 2016, en est la dernière illustration.

Monsieur LABORIE sollicite la condamnation sous astreinte de la SCP CAMPS – CHARRAS et de la SCP DAGOT – MALBOSC à produire la justification de la publication en marge de l'acte du 5 juin 2013, d'une inscription de faux qu'il a déposée contre cet acte, ainsi que l'expulsion de Monsieur REVENU et Madame HACOUT.

Au bénéfice des observations qui suivent, Monsieur LABORIE sera débouté de toutes ses fins et prétentions.

DISCUSSION :

1/ Sur l'incompétence de la Juridiction saisie

L'article R221-5 du Code de l'Organisation Judiciaire dispose que « le Tribunal d'Instance connaît des actions tendant à l'expulsion des personnes qui occupent aux fins d'habitation des immeubles bâtis, sans droit ni titre ».

Il est rappelé que Monsieur LABORIE sollicite l'expulsion de Monsieur REVENU et de Madame HACOUT, qui occupe ce bien immobilier à titre de résidence principale.

En conséquence, Madame le Juge des Référé près le Tribunal de Grande Instance se déclarera incompétente pour connaître de la demande qui lui est présentée par Monsieur LABORIE.

2/ Sur les contestations sérieuses

Monsieur LABORIE a déposé une inscription de faux en écritures publiques contre l'acte du 5 juin 2013, mais ne justifie pas avoir assigné dans le mois qui suit, comme le prescrit pourtant l'article 314 al.3 du Code de Procédure Civile.

De ce fait, la demande de Monsieur LABORIE ne peut prospérer et doit être rejetée comme étant caduque.

Faute de prouver le faux et dans l'impossibilité subséquente de le faire valoir, Monsieur LABORIE ne peut solliciter l'expulsion de Monsieur REVENU et de Madame HACOUT.

Monsieur LABORIE sera ainsi débouté de sa demande.

Monsieur TEULE, Monsieur REVENU et Madame HACOUT sont fatigués de devoir subir les errements judiciaires et l'acharnement de Monsieur LABORIE, qui multiplie à leur encontre des demandes infondées.

Aussi, en réparation de leur préjudice moral, Monsieur TEULE, Monsieur REVENU et Madame HACOUT sollicite que leur soit versée à chacun la somme provisionnelle de 5000 € chacun.

Pour les mêmes raisons, il serait foncièrement injuste de laisser à leur charge les frais que ces derniers ont dû exposer pour faire valoir leurs droits les plus légitimes.

Monsieur LABORIE sera donc condamné à payer à Monsieur TEULE, Monsieur REVENU et Madame HACOUT la somme de 1.000 € chacun sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

PAR CES MOTIFS,

**Plaise à Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance,
Juge des référés,**

Vu l'article R221-5 du Code de l'Organisation Judiciaire,

Vu l'article 314 du Code de Procédure Civile,

Vu les articles 808 et 809 du Code de Procédure Civile,

À titre principal,

SE DECLARER INCOMPETENT pour connaître de la demande d'expulsion formulée par Monsieur LABORIE

Subsidiairement,

DEBOUTER Monsieur LABORIE de toutes ses fins et prétentions,

En tout état de cause,

CONDAMNER Monsieur LABORIE à payer à Monsieur TEULE, Monsieur REVENU et Madame HACOUT la somme provisionnelle de 5000 € chacun à titre de dommages-intérêts au titre de leur préjudice moral ;

CONDAMNER Monsieur LABORIE à payer à Monsieur TEULE, Monsieur REVENU et Madame HACOUT la somme de 1.000 € chacun sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile, ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance.

**SOUS TOUTE RESERVE
DONT ACTE**

BORDEREAU DE COMMUNICATION DE PIECES

1. Jugement d'adjudication du 21/12/2006
2. Quittance du 13/02/2007
3. Acte notarié du 05/06/2013 publié le 27/06/2013

N° : 3812006
DOSSIER N° : 06/00115



**TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
DE TOULOUSE**

CHAMBRE DES CRIÉES.

JUGEMENT D'ADJUDICATION

Audience publique de la **CHAMBRE DES CRIÉES** du Tribunal de Grande Instance de **TOULOUSE**, en date du **21 Décembre 2006**

En présence de :

Monsieur CAVE Michel, Vice-Président

Statuant à Juge Unique conformément à l'article 817 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Assistée de : Mme JOSSE Michèle, Greffier

A LA REQUÊTE DE

COMMERZBANK AG venant aux droits de la COMMERZ CREDIT BANK par fusion absorption agissant par son agence de Sarrebruk, prise en la personne de son représentant légal, dont le siège social est sis Neue Mainzerstrasse 32-36 D 6000 - FrankfurtMain - Allemagne -

représentée par SCP MERCIE -FRANCES-JUSTICE ESPENAN, avocats au barreau de TOULOUSE

AU PRÉJUDICE DE

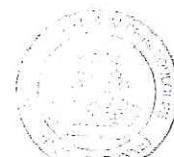
Monsieur André LABORIE

né le 20 Mai 1956 à TOULOUSE, demeurant 2, rue de la Forge - 31650 SAINT ORENS DE GAMEVILLE

non comparant

Madame Suzette Marie José PAGES épouse LABORIE,
demeurant 2 rue de la Forge - 31650 SAINT ORENS DE GAMEVILLE

non comparante



Le Greffier,

A handwritten signature in black ink, appearing to be "M.C. BUISSEAU".

M.C. BUISSEAU

Les formalités du dépôt du cahier des charges au Secrétariat-Greffe du Tribunal de céans et de publicité ont été observées, conformément à la loi ;

Sur l'ordre de Monsieur le Président, l'huissier a procédé à la lecture de la désignation de l'immeuble à vendre et, a annoncé que les frais payable en sus du prix, s'élèvent à la somme de **3538.73 Euros** outre le droit proportionnel ;

L'avocat poursuivant a requis la vente de l'immeuble désigné ;

Monsieur le Président a ensuite ordonné l'ouverture des enchères ;

Aussitôt l'huissier a ouvert les enchères sur la mise à prix de **40 000 Euros** ;

Un premier feu ayant été allumé Maître GLADIN a porté l'enchère à la somme de 150 000 €, Maître BAYLE-BESSON à 256 000 €, Maître BOURRASSET à 260 000 €;

Trois feux successivement allumés se sont éteints sans enchère ;

Oui, **Me Jean Charles BOURRASSET** qui demande à être déclaré adjudicataire, au prix de sa dernière enchère, de l'immeuble entièrement décrit et désigné au cahier des charges qui précède, **pour le compte de Madame Suzette D'ARAUJO épouse BABILÉ**, demeurant 51 chemin des Carmes - 31400 TOULOUSE,

LE TRIBUNAL, statuant à juge unique, demeurant l'extinction de trois feux sans enchère après celle de **Me Jean Charles BOURRASSET**, lui adjuge l'immeuble désigné au cahier des charges qui précède, **pour le compte de Madame Suzette D'ARAUJO épouse BABILÉ**, déclarant acquérir en son nom personnel, au **prix principal de 260 000 Euros, (DEUX CENT SOIXANTE MILLE €)**



Le Greffier,

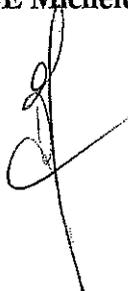
M.C. PUISSEUR

Outre les clauses et conditions du cahier des charges,

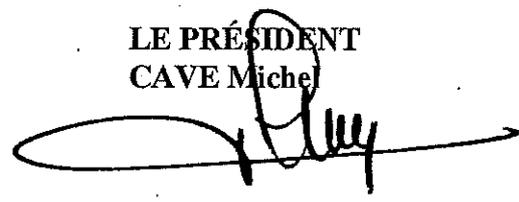
Rappelle que les frais de poursuite sont toujours, en vertu de l'article 714 du code de Procédure Civile, payés par privilège en sus du prix,

Dit que la signification à la partie saisie du présent jugement qui vaut titre exécutoire, entraîne pour elle l'obligation de délaisser l'immeuble.

LE GREFFIER
JOSSE Michèle

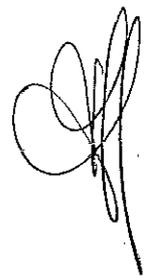


LE PRÉSIDENT
CAVE Michel



Enregistré à : S.I.E DE TOULOUSE-NORD
Le 02/02/2007 Bordereau n°2007/237 Case n°1
Enregistrement : 13 234 € Pénalités :
Total liquidé : treize mille deux cent trente-quatre euros
Montant reçu : treize mille deux cent trente-quatre euros
Le Contrôleur principal

Ext 1168



Le Greffier,



M.C. PUISSEUR

Je soussigné Monsieur

Madame *BABILE* *Suzette* née *D'ARAUJO*
marlée par le régime de la réparation de biens en 1964.
Demeurant à *51 chemin des Carmes 31400 TOULOUSE*

Né Monsieur le à
Madame le *27/04/1928* à *FUMEL (47)*

Donne pouvoir à Me *BOURRASSET*, avocat près le Tribunal de
Grande Instance de TOULOUSE

D'enchérir pour moi jusqu'à la somme de (en chiffres et en
lettres)

deux cent soixante mille euros (260.000€)

En sus des charges, clauses et conditions du cahier des charges

L'immeuble sis à : *2 RUE DE LA FORGE à SAINT ORENS*
DE GAMEVILLE (31650)

Dont la vente est poursuivie par : *de FRANCES*

D'en requérir l'adjudication moyennant ledit prix, déclarer
command à mon profit, remplir toutes formalités, élire domicile,
substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire
pour l'accomplissement du présent mandat.

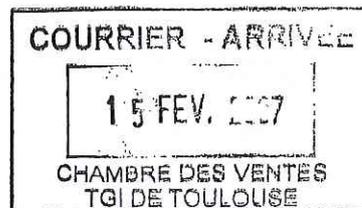
Fait à TOULOUSE le *21/12/2006*



Le Greffier,

M.C. PUISSEUR

QUITTANCE



JE SOUSSIGNEE :

Maître E. FRANCES Avocat de la SCP R. MERCIE – E. FRANCES – M. JUSTICE ESPENAN, Avocats associés au Barreau de Toulouse, y demeurant : 29, Rue de Metz **et celui de :**

- **LA COMMERZBANK AG**, dont le siège social est situé Neue Mainzerstrasse 32-36 D 6000 Frankfurt/Main (Allemagne) inscrite au registre du commerce et des sociétés de FRANKFURT/MAIN sous le numéro 32000, prise en la personne de son DIRECTOIRE domicilié es qualités audit siège, venant aux droits de la COMMERZ CREDIT BANK, Faktoreistrasse 4 66111 Sarrebruck RCS 17681 Sarrebruck par fusion absorption, agissant par son agence de Sarrebruck, Faktoriestrasse 4 D 61111 Sarrebruck, prise en la personne de son représentant légal,

RECONNAIS AVOIR RECU DE :

Madame Suzette D'ARAUJO, épouse de Monsieur BABILE, née le 21 avril 1928 à FUMEL (LOT ET GARONNE), domiciliée 51, chemin des Carmes 31400 TOULOUSE

En sa qualité d'adjudicataire, moyennant le prix principal de la somme de **260.000 €**, suivant jugement d'adjudication du **JEUDI 21 DECEMBRE 2006**, de :

Une VILLA sise 2, Rue de la Forge, figurant au cadastre de la commune de SAINT ORENS DE GAMEVILLE 31650 sous les relations suivantes :

Section BT numéro 60 contenance 07 a 41 ca

Formant le lot n° 19 du lotissement LE HAMEAU DE FONDARGENT.

Les biens ci-dessus mentionnés vendus à ladite audience à suite de SAISIE IMMOBILIERE,

AU PREJUDICE DE :

- **Monsieur André LABORIE et de Madame Suzette Marie José PAGES, son épouse.**

La somme de 7.910,10 € (sept mille neuf cent dix euros et dix centimes), montant des frais de vente, y compris le droit proportionnel, en SUS du prix d'adjudication.

DONT QUITTANCE DE LADITE SOMME DE 7.910,10 €, (SEPT MILLE NEUF CENT DIX EUROS ET DIX CENTIMES).

Fait à TOULOUSE, le 13 février 2007.



Le Greffier,
M.C. PUISSEUR 

Volume: 2013P

N° de répertoire: 421
N°2477



Publié par Télé@ctes et enregistré le 27/06/2013
Au Service de la Publicité Foncière de TOULOUSE 3^{ème}

Droits: 24.628,00 €
CSE: 484,00 €
TOTAL: 25.112,00 €
Service de la Publicité Foncière: TOUZEAU Michel

du 5 juin 2013

100268302

JMM/JV/

**L'AN DEUX MILLE TREIZE,
LE Cinq Juin**

A Toulouse (Haute-Garonne), 6 Place Wilson, siège de la Société Civile Professionnelle ci-après nommée,

Maître Jean-Michel MALBOSC-DAGOT, Notaire associé, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "Michel DAGOT, Jean-Michel MALBOSC-DAGOT et Olivier MALBOSC-DAGOT, notaires associés", titulaire d'un Office notarial à la Résidence de TOULOUSE, 6 place Wilson, soussigné,

Avec la participation de Maître Noël CHARRAS, notaire associé à TOULOUSE (31000) 8 rue Labéda, assistant LE VENDEUR.

Ici présent

A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite « partie normalisée » constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes afférents à la présente vente, ainsi que toutes les interventions éventuelles nécessaires à la perfection de l'acte.

La seconde partie dite « partie développée » comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence pour la publicité foncière de l'acte ni pour le calcul de l'assiette des droits et taxes afférents à la présente vente.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Monsieur Laurent Michel Roger TEULE, commercial, demeurant à SAINT-ORÉNS-DE-GAMEVILLE (31650) 2 rue de la Forge.

Né à TOULOUSE (31000) le 16 juillet 1981.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

5

JH

GR

Résident au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

1^{er} Monsieur Guillaume Jean Régis REVENU, Ingénieur, demeurant à SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE (31650) 11 rue du Parc.
Né à PARIS (75018) le 7 décembre 1971.
Célibataire.
De nationalité Française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

2^e Et Madame Mathilde Claude Arlette HACOUT, Docteur en pharmacie, demeurant à SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE (31650) 11 rue du Parc.
Née à LE HAVRE (76600) le 15 août 1970.
De nationalité Française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
Divorcée en premières noces de Monsieur Jean Marie LABAT suivant jugement du Juge des Affaires familiales du Tribunal de Grande Instance de PARIS (Ville de Paris) rendu le 4 juillet 2000

Soumis tous deux à un pacte civil de solidarité conclu entre eux le 15 juin 2005, enregistré au greffe du Tribunal d'instance de VILLEFRANCHE-DE-LAURAGAIS

Contrat non modifié depuis lors.

QUOTITES ACQUISES

- Monsieur Guillaume REVENU acquiert la pleine propriété à concurrence de 67 %
- Madame Mathilde HACOUT acquiert la pleine propriété à concurrence de 33 %

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- Que leur état-civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.

- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.

- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social.

- Qu'elles ne sont concernées :

Par aucune des mesures légales des majeurs protégés sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.

Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif tel qu'indiqué en fin des présentes au paragraphe "TITRES - CORRESPONDANCE - RENVOI DES PIECES".

Toutefois, pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant, domicile est élu en l'Office Notarial.

←

TH

GR

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Laurent TEULE est présent à l'acte.

- Monsieur Guillaume REVENU et Madame Mathilde Claude Arlette HACOUT sont présents à l'acte.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment le ou les biens de nature immobilière objet des présentes.

- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meublier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et vendus avec ceux-ci.

VENTE

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles énoncées aux présentes, vend à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** ci-après désigné :

DESIGNATION

A SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE (HAUTE-GARONNE) 31650 2 Rue de la Forge,

Une maison à usage d'habitation avec terrain attenant et figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les relations suivantes :

Section	N°	Terrain	Surface
BT	60	2 rue de la Forge	00 ha 07 a 41 ca

LOTISSEMENT

Le **BIEN** forme le lot numéro 19 du lotissement dénommé "LE HAMEAU DE FONDARGENT".

Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par Monsieur le Préfet de la Haute Garonne en date du 7 septembre 1978.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté sus visé, a été déposé au rang des minutes de Maître DAGOT notaire à TOULOUSE, le 23 octobre 1978, publié au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3EME, le 15 novembre 1978, volume 1603, numéro 14.

ET les **BIENS mobiliers** pris dans leur état garnissant le **BIEN** sus-désigné, décrits et estimés par les parties elles-mêmes article par article aux présentes.

Liste estimative des meubles

BIENS MOBILIERS	Valeur

←

TH

GR

ENTREE ET COULOIR ETAGE	
aménagements placards 1 et 2 portes : étagères + penderie (50 € x 2)	100,00 EUR
CUISINE	
meubles cuisine "schmidt"	7534,00 EUR
un réfrigérateur de marque samsung	496,00 EUR
une hotte aspirante de marque Arthur Martin	427,00 EUR
plaques de cuisson de marque Sauter	171,00 EUR
un four pyrolyse de marque Dietrich	185,00 EUR
SALLE DE BAINS AU REZ-DE-CHAUSSEE	
un meuble deux portes, une colonne, miroir et spots	745,00 EUR
SALLE D'EAU A L'ETAGE	
un meuble deux portes, miroir et spots	687,00 EUR
MEZZANINE	
bibliothèque 1	576,00 EUR
bibliothèque 2	580,00 EUR
CHAMBRE 1	
dressing	343,00 EUR
CHAMBRE 2	
aménagement placard 2 portes (étagères + penderie)	50,00 EUR
CHAMBRE 3	
une armoire	288,00 EUR
CHAMBRE 4	
une armoire	288,00 EUR
DIVERS	
trois luminaires orientables - trois lampes, cinq lampes et neuf lampes	576,00 EUR
deux luminaires séjour	100,00 EUR
quatre tringles à rideaux métal anodisé + rideaux assortis (40 x 4)	160,00 EUR
store banne extérieur motorisation SOMFY	2848,00 EUR
TOTAL	16154,00 EUR

TEL ET AINSI que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

PLAN

L'immeuble dont il s'agit figure sous teinte bleue sur le plan cadastral qui demeurera annexé aux présentes après apposition de la mention d'annexe.

ACCES A LA VOIRIE PUBLIQUE

Les parties déclarent que l'immeuble vendu bénéficie d'un accès direct à la voie publique.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité en pleine propriété du **BIEN** sus-désigné.

Ce **BIEN** appartient au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Luc CHARRAS, Notaire à TOULOUSE le 22 septembre 2009 dont une copie authentique a été publiée au

←

TH

GR

service de la publicité foncière de TOULOUSE 3EME, le 6 octobre 2009 volume 2009P, numéro 3297.

Une attestation rectificative a été établie par ledit notaire le 21 octobre 2009 et publiée audit service de la publicité foncière le 21 octobre 2009 volume 2009P numéro 3504.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous diverses charges et conditions.

Les charges et conditions qui ne peuvent donner lieu en toute hypothèse ni à publicité foncière ni à taxation seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

Afin de permettre le contrôle de l'assiette des droits, il est indiqué ce qui suit :

Frais

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

Impôts et contributions

L'ACQUEREUR acquittera à compter de ce jour les Impôts et contributions, étant précisé que la taxe d'habitation, si elle est exigible compte tenu de la nature du bien, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de Janvier.

Le montant porté à l'avis d'imposition de la taxe foncière pour l'année en cours, en ce compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sera réparti entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire du BIEN vendu à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le BIEN vendu étant entièrement libre de location ou occupation et encombrements quelconques, ainsi que le VENDEUR le déclare et que l'ACQUEREUR a pu le constater en le visitant.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de CINQ CENT MILLE EUROS (500.000,00 EUR),

Ce prix s'applique :

- Aux **Biens mobiliers** à concurrence de : SEIZE MILLE CENT CINQUANTE-QUATRE EUROS (16.154,00 EUR),
- Au **BIEN** à concurrence de : QUATRE CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE HUIT CENT QUARANTE-SIX EUROS (483.846,00 EUR),

Le paiement de ce prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé le prix de vente comptant, savoir :

- à concurrence de la somme de quinze mille euros (15.000,00 eur) à l'instant même par imputation sur l'acompte versé dès avant ce jour par lui, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial participant,
- et pour le solde, soit quatre cent quatre-vingt-cinq mille euros (485.000,00 eur) à l'instant même par versement effectué par lui ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

5

TTH

GR

Ainsi que le **VENDEUR** le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3EME.

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Exonération des plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** savoir :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Luc CHARRAS, notaire à TOULOUSE le 22 septembre 2009 pour une valeur de trois cent vingt mille euros (320.000,00 eur).

Acte publié au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3EME, le 6 octobre 2009 volume 2009P, numéro 3297.

Les présentes entrent dans le cadre de l'exonération des plus-values conformément à l'article 150 U II 1° du Code général des impôts, comme portant sur la résidence principale du cédant lors de la cession, ainsi déclaré par le **VENDEUR**.

Par suite, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048 IMM.

DECLARATIONS SUR LE DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des impôts de SERVICE IMPOTS PARTICULIERS - TOULOUSE SUD-EST - CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES - 33 RUE JEANNE MARVIG - BP 34248 - 31404 TOULOUSE CEDEX 4 et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

INFORMATION

Sous réserve des dispositions propres aux bénéficiaires industriels et commerciaux, aux bénéficiaires agricoles et aux bénéficiaires non commerciaux, il est précisé que le montant net de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts, s'il est imposable, doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042. Dans cette hypothèse, le notaire remet au redevable de la plus-value, ou à chacun d'entre eux s'ils sont plusieurs, une copie de la déclaration 2048 IMM déposée.

Le notaire précise en tant que de besoin que tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5% des sommes non déclarées sans que l'amende encourue ne puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

INFORMATION SUR LES PLUS-VALUES MOBILIERES

Exonération des plus-values mobilières en vertu des articles 150 UA-II-1° et 150 VG III du Code général des impôts

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions relatives à la taxation des plus-values mobilières.

Le **VENDEUR** déclare, sous sa responsabilité, que la cession des meubles n'entre pas dans le champ d'application des plus-values des particuliers prévu par la loi numéro 2003-1311 du 30 Décembre 2003 s'agissant d'une cession de meubles meublants, et ce conformément à l'article 150 UA-II-1° du Code général des impôts et à l'article 150 VG-III du même Code.

Par suite, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048 - M.

←

TH

GR

DECLARATIONS FISCALES**Impôt sur la mutation**

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** déclarent ne pas être assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

Le **VENDEUR** déclare en tant que de besoin que le **BIEN** est achevé depuis plus de cinq ans.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

L'assiette des droits est constituée par :

- Le prix de la présente vente soit CINQ CENT MILLE EUROS (500.000,00 EUR),

- Minoré de l'évaluation des meubles s'élevant à SEIZE MILLE CENT CINQUANTE-QUATRE EUROS (16.154,00 EUR).

Soit la somme de QUATRE CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE HUIT CENT QUARANTE-SIX EUROS (483.846,00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>			
483.846,00	x 3,80 %	=	18.386,00
<i>Taxe communale</i>			
483.846,00	x 1,20 %	=	5.806,00
<i>Frais d'assiette</i>			
18.386,00	x 2,37 %	=	436,00
TOTAL			24.628,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette	Taux	Montant
Contribution proportionnelle taux plein	483.846,00	0,10%	484,00 euros

FIN DE PARTIE NORMALISEE

←

/

TTH

GR

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

PURGE DE LA FACULTE DE RETRACTATION

Les parties ont conclu un avant-contrat sous signatures privées en date à TOULOUSE du 29 mars 2013.

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le BIEN dont il s'agit étant destiné à l'habitation et l'ACQUEREUR étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficiait de la faculté de se rétracter.

La notification de l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception a été effectuée à l'ACQUEREUR le 29 mars 2013 et la première présentation a eu lieu le 30 mars 2013.

Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'ACQUEREUR dans le délai légal.

Une copie des deux lettres de notification ainsi que des accusés de réception sont demeurés ci-joints et annexés après mention.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

CONDITIONS GENERALES

A/ A la charge du VENDEUR

Le VENDEUR :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le BIEN et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.
- Informera de la présente aliénation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception l'assureur du BIEN afin d'être libéré du contrat.
- S'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter s'il y a lieu les frais de purge, et rapporter à ses frais les mainlevées des inscriptions et les certificats de radiation dans les meilleurs délais.
- Ne pourra pas se retrancher derrière les clauses d'exonération de garantie envers l'ACQUEREUR s'il venait à être considéré comme un professionnel de l'immobilier ou de la construction ou s'il s'était comporté comme tel sans en avoir les compétences requises ou encore s'il est prouvé qu'il n'a pas révélé des vices cachés connus de lui.

B/ A la charge de l'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR, sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs :

- Prendra le BIEN vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du VENDEUR pour raison :
 - Soit de l'état des constructions, de leurs vices même cachés, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant ci-après.
 - Soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le BIEN, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède.
 - Soit même de l'état parasitaire de l'immeuble vendu concernant les termites dans la mesure où les prescriptions légales sont respectées.
 - Soit même de la surface du BIEN vendu ou de celle du terrain sur lequel il est édifié, la différence en plus ou en moins s'il en existe, entre la contenance sus-

←

TH

GR

indiquée et celle réelle, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'**ACQUEREUR**, sans aucun recours contre le **VENDEUR** à ce sujet.

- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le **BIEN**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le **VENDEUR**, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux présentes sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

- Sera subrogé dans tous les droits et actions du **VENDEUR** relativement au **BIEN**, ainsi qu'à l'encontre des auteurs des rapports constitutifs du dossier de diagnostics techniques.

- Acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels le **BIEN** peut et pourra être assujetti ; il remboursera au **VENDEUR** le prorata de la taxe foncière couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.

- Sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, et fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des contrats de fourniture souscrits par le **VENDEUR**, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé.

- Ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confère à cet effet mandat au **VENDEUR**, qui accepte, de résilier lesdits contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

BIENS MOBILIERS

L'**ACQUEREUR** prendra les **biens mobiliers** article par article tels qu'ils figurent dans la liste visée aux présentes, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir élever aucune réclamation, demander aucune garantie ou diminution du prix, ni exercer aucun recours ni répétition quelconques contre le **VENDEUR**, notamment en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou de vétusté.

DECLARATIONS DU VENDEUR SUR LES CONDITIONS GENERALES

A la suite des conditions générales de la vente, le **VENDEUR** déclare :

Sur l'état :

- Qu'il n'y a eu aucune modification dans l'apparence de l'immeuble, ni empiètement sur le fonds voisin ni modification irrégulière de la destination.

Sur l'absence de restriction à son droit de disposer :

- Qu'il n'existe à ce jour aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.

- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à cette vente.

Sur l'absence d'opération de construction depuis dix ans :

- Qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années, ou depuis son acquisition si elle est plus récente, ni qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur cet immeuble dans ce délai.

Le rédacteur des présentes précise à ce sujet l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, à l'**ACQUEREUR** de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros œuvre ou de second œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale,

6

1

THA

GR

ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

Sur les servitudes :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles le cas échéant relatées dans l'acte, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme à l'exception de celles figurant sur une note qui demeurera annexée aux présentes après apposition de la mention d'annexe.

Sur l'absence de contrat d'affichage :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir de contrat d'affichage, et qu'il n'en existe aucun du fait du ou des précédents propriétaires.

Sur la situation locative :

- Qu'il n'y a actuellement aucune location,
- Que la vente n'a pas été précédée de la délivrance à un locataire, et ce en vue de la vente, d'un congé non-relaté aux présentes pouvant ouvrir un quelconque droit de préemption.

CONDITION PARTICULIERE

PROCEDURES INTENTEES PAR UN PRECEDENT PROPRIETAIRE

Concernant les assignations, il résulte d'un courrier émanant de Maître Jean-Charles BOURRASSET, Avocat de Monsieur TEULE, vendeur, en date du 20 mars 2013, dont une copie demeurera annexée aux présentes après mention, que les procédures ont toutes conduit à un rejet des demandes présentées par Monsieur et Madame LABORIE, Précédents propriétaires.

Dans le cas où Monsieur et Madame LABORIE engageraient une nouvelle procédure à l'encontre de l'ACQUEREUR, les parties conviennent de confier le dossier à Maître Jean-Charles BOURRASSET, les frais y afférents seront supportés par le VENDEUR.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Enonciation des documents obtenus

NOTE DE RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est ci-annexé a été délivré le 18 avril 2003, sous le numéro CU 031 506 13 00057 par la Maire de SAINT ORENS DE GAMEVILLE

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables au terrain,
- Les limitations administratives au droit de propriété affectant le terrain,
- Les équipements publics existant et prévus.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- La mention précisant que le terrain est situé à l'intérieur d'une zone de préemption définie par le code de l'urbanisme.

Des renseignements qui y sont portés il résulte ce qui suit littéralement rapporté :

←

—

TH GR

CADRE 1 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Connaître le droit de l'urbanisme applicable au terrain

CADRE 2 : DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain (DPU) simple au bénéfice de la communauté Urbaine Toulouse Métropole

(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'alléner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.)

SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

SURSIS A STATUER

Le Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine Toulouse Métropole, Ville de Saint Orens a été mis en révision par délibération du Conseil de Communauté de la Communauté Urbaine Toulouse Métropole en date du 23 juin 2011.

En conséquence, s'il apparaît que les constructions, installations ou opérations seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur Plan Local d'Urbanisme, par application des dispositions de l'article L.111-7 et suivants, L.123-6 du Code de l'Urbanisme, un sursis à statuer pourra être mis en œuvre au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.

CADRE 3 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

PT2 : servitudes de protection contre les obstacles

CADRE 4 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBAISME APPLICABLES AU TERRAIN

- Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) approuvé le 30/03/2005, révisé le 10/07/2008, modifié le 21/12/2009, 29/09/2011 et 11/10/2012
- Zone UB
- COS : 0,40

Les dispositions réglementaires applicables à la zone susvisée sont consultables depuis le site internet de la Ville de Saint Orens de Gameville à partir du lien suivant :

<http://www.ville-saintorens.fr/actualites.asp?idarticles=1233&idrubrique=4&idpage=92>

CADRE 5 : TAXES ET CONTRIBUTIONS

(les taxes et contributions ne peuvent être examinées qu'à l'examen de l'instruction de demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif, valable à la date de délivrance du présent certificat.)

TAXES :

Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après délivrance d'un permis de construire, ou d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable

- Taxe d'aménagement communale : taux de 5 %
- Taxe d'aménagement départementale : Taux : 1,3 %
- redevance d'archéologie préventive (lorsque des fouilles sont prescrites en application de l'article 2 de la loi N° 2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive).

PARTICIPATIONS :

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable.

Si tel est le cas, elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

←

TH GR

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable

- participation pour équipements publics exceptionnels (articles L332-6-1-2°c) et L 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération

- participation pour non réalisation d'aires de stationnement (articles L.123-1-2 et L 332-6-1-2°b) du code de l'urbanisme)

CADRE : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (prescrit le 22/12/2011 pour l'inondation)

Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (prescrit le 24/06/2004 pour la sécheresse)

Taxe forfaitaire pour les cessions de terrains devenus constructibles (art.26 de la loi ENL) instituée par délibération du 28/11/2006

Les parties :

- s'obligent expressément à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;
- reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et administrations ;
- déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme préopératoire et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

Alignement – Numérotage - hygiène

Il résulte de trois courriers émanant de la Mairie de SAINT ORENS en date du 18 avril 2013 qui demeureront annexés aux présentes après mention ce qui suit littéralement rapporté :

« J'ai l'honneur de vous informer que :

- cette parcelle n'est pas concernée par un risque d'alignement
- cet immeuble porte bien le N° 2 de la rue de la Forge
- cet immeuble ne fait l'objet d'aucune mesure d'hygiène, de salubrité et d'interdiction d'habiter et cet immeuble est raccordé au réseau public d'assainissement

DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENTLOTISSEMENT

Le BIEN vendu constitue l'un des lots du lotissement dénommé "LE HAMEAU DE FONDARGENT".

Ce lotissement a été autorisé par arrêté en date du 7 septembre 1978 délivré par Monsieur le Préfet de la Haute Garonne

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement dont l'arrêté sus visé et le règlement du lotissement ont été déposés suivant acte reçu par Maître Michel DAGOT, Notaire associé à TOULOUSE en date du 23 octobre 1978 publié au TROISIEME BUREAU des hypothèques de TOULOUSE le 15 novembre 1978 volume 1603 N° 14

Une copie de ces documents a été remise à l'ACQUEREUR dès avant ce jour ce que ce dernier reconnaît expressément

←

—

TH

GR

NON-MAINTIEN DES REGLES D'URBANISME PROPRES AU LOTISSEMENT

Il est ici précisé que, lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer aux termes de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir conformément à l'article L 442-9 du Code de l'urbanisme sauf si une majorité de co-lotés a demandé le maintien de ces règles.

Les co-lotés n'ayant pas demandé le maintien de ces règles, en conséquence les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés du lotissement n'ont plus vocation à s'appliquer ainsi qu'il résulte du titre de propriété du vendeur.

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

DECLARATION SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

Le VENDEUR déclare que l'immeuble objet des présentes ne provient pas de la division d'une propriété susceptible de porter atteinte aux droits éventuels à construire de cet immeuble.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le BIEN étant situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 8 avril 2013.

Par mention en date du 23 mai 2013 portée en marge d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner souscrite, le titulaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

L'exemplaire sus visé de ladite déclaration d'intention d'aliéner est demeuré annexé au présent acte.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

La construction objet des présentes n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L 4532-16 du Code du travail, le commencement des travaux de celle-ci étant antérieur au 30 Décembre 1994.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE DE L'ARTICLE L 271-4

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostic technique tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er Janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif

5

TTH

GR

Amiante	Immeuble (permis de construire antérieur au 1er Juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, faux-plafonds, canalisations	Illimitée
Termites	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Gaz	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par le Cabinet ATOUT DIAGNOSTIC - 52 Chemin des Carmes - 31650 SAINT ORENS DE GAMEVILLE, diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est demeurée annexée aux présentes indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics.

REGLEMENTATION SUR LE SATURNISME

Le BIEN objet des présentes ayant été construit depuis le 1^{er} Janvier 1949, ainsi déclaré par son propriétaire, il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au VENDEUR de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

↙

|

TH

GR

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} Juillet 1997.

Le VENDEUR déclare que l'immeuble dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1^{er} Juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le rédacteur des présentes rappelle aux parties que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

Un état établi par le Cabinet ATOUT DIAGNOSTIC - 52 Chemin des Carmes - 31650 SAINT ORENS DE GAMEVILLE, le 20 mars 2013, accompagné de l'attestation de compétence, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante dans les matériaux et produits des listes A ou B définis à l'annexe 13-9 du Code de la santé publique.

TERMITES

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

En conséquence, un rapport sur l'état relatif à la recherche de termites a été délivré par le Cabinet ATOUT DIAGNOSTIC - 52 Chemin des Carmes - 31650 SAINT ORENS DE GAMEVILLE en date du 20 mars 2013 et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Ses conclusions dont l'ACQUEREUR déclare avoir eu connaissance et faire son affaire personnelle sont les suivantes : CONSTATATIONS DIVERSES : néant.

En matière de contrôle de l'état parasitaire, il est précisé que le professionnel doit avoir souscrit une assurance professionnelle et être indépendant d'une entreprise de traitement du bois.

MERULES

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

La visite du BIEN par l'ACQUEREUR, ainsi qu'il le déclare expressément, n'a pas révélé de zones de condensation interne, ni de traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Le VENDEUR déclare ne pas avoir constaté jusqu'à ce jour l'existence de tels indices et l'ACQUEREUR a dispensé le notaire de faire effectuer une recherche de la présence éventuelle de mérules par un diagnostiqueur spécialisé.

CONTROLE DE L'INSTALLATION DE GAZ

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de cette installation, diagnostic à annexer à l'avant-contrat et à l'acte de vente et devant avoir été établi moins de trois ans avant la date de l'acte.

Le VENDEUR déclare que l'immeuble possède une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans et en conséquence avoir fait établir un diagnostic de cette installation par le Cabinet ATOUT DIAGNOSTIC - 52 Chemin des Carmes - 31650 SAINT ORENS DE GAMEVILLE répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code

←

|

TH GR

de la construction et de l'habitation, le 28 mars 2012 qui est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Ce diagnostic révèle que **L'INSTALLATION NE COMPORTE AUCUNE ANOMALIE.**

L'ACQUEREUR reconnaît en avoir pris connaissance et déclare faire son affaire personnelle de son contenu.

CONTROLE DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Un état informatif de l'installation intérieure privative d'électricité, lors de la vente de biens immobiliers à usage en tout ou partie d'habitation, doit, lorsque cette installation a plus de quinze ans, être annexé à l'avant-contrat ou à défaut à l'acte de vente.

Cet état doit avoir été établi depuis moins de trois ans.

Les locaux disposant d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans, le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci par le Cabinet ATOUT DIAGNOSTIC - 52 Chemin des Carmes - 31650 SAINT ORENS DE GAMEVILLE répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 28 mars 2012, et qui est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Ce diagnostic révèle que **L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les danger(s) qu'elle(s) représente(nt)**

Les anomalies constatées concernent :

- . la protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre
- la prise de terre et l'installation de mise à la terre
- . la protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs sur chaque circuit.
- . des matériels électriques présentant des risques de contact direct
- . des matériels vétustes inadaptés à l'usage
- . des conducteurs non protégés mécaniquement .

L'ACQUEREUR reconnaît en avoir pris connaissance et déclare faire son affaire personnelle de son contenu. Il lui est rappelé qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par le Cabinet ATOUT DIAGNOSTIC - 52 Chemin des Carmes - 31650 SAINT ORENS DE GAMEVILLE le 28 mars 2012, et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Les conclusions du diagnostic sont les suivantes :

Consommation énergétique (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement
consommation conventionnelle : 117 kWh/m².an

← TTH GR

Emission des gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Estimation des émissions : 22 kg éqCO₂/m².an .

Il est précisé que l'ACQUEREUR ne peut se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des informations contenues dans ce diagnostic.

Le diagnostiqueur a fourni au rédacteur des présentes une copie de la certification "DPE sans mention" qu'il a obtenue, et demeurée annexée aux présentes cette certification permettant d'établir un dossier de performance énergétique sur les seuls logements individuels à usage d'habitation principale.

ASSAINISSEMENT

Le VENDEUR déclare sous sa seule responsabilité que l'immeuble vendu est raccordé au réseau d'assainissement, mais ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur.

Il déclare :

- ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation qui fonctionne correctement ;

- qu'il n'a pas reçu des services compétents de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.

L'ACQUEREUR, dûment informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclare être averti que la Commune peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement. Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la Commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais de l'intéressé aux travaux indispensables.

Il est, en outre, précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

EXISTENCE D'UN PLAN SUR LES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'information lors de la mutation de biens immobiliers sur les risques majeurs naturels prévisibles sont applicables, a été publié pour le département du ressort des biens immobiliers objet des présentes le 26 avril 2011

Il résulte des informations sur les risques majeurs naturels prévisibles pour ce qui concerne les présentes que L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit

Les risques naturels pris en compte sont liés uniquement à la sécheresse.

4

TH GR

ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un état des risques fourni par le VENDEUR en date du 20 mars 2013 et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-joint et annexé après mention.

A cet état sont également joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

ABSENCE DE SINISTRE DONNANT LIEU A VERSEMENT D'INDEMNITE

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le VENDEUR déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, le BIEN n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

ABSENCE D'UN PLAN DE PREVENTION DE RISQUES TECHNOLOGIQUES

Il n'existe pas à ce jour de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes ainsi qu'il résulte de l'état des risques sus mentionné.

ZONE DE SISMICITE

En terme de zonage, le territoire national est divisé en cinq types de zones de sismicité croissante :

- zone de sismicité très faible où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal mais prise en compte de l'aléa sismique dans les installations à risque spécial (installations classées),
- zone de sismicité faible,
- zone de sismicité modérée,
- zone de sismicité moyenne,
- zone de sismicité forte où les règles de construction parasismique sont applicables pour les bâtiments.

Il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité 1 (Très faible) et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le notaire informe les parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

←

TH GR

En outre, le notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution.

Le VENDEUR déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
 - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

INFORMATION SUR LA SECURITE DES PISCINES

Les parties déclarent que le bien objet de la présente vente n'est pas doté d'une piscine privative enterrée.

SITUATION HYPOTHECAIRE - ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 3 mai 2013 et certifié à la date du 26 avril 2013 ne révèle aucune inscription.

Ce renseignement hypothécaire est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement sus-visé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien objet de la présente vente appartient à Monsieur TEULE, vendeur aux présentes, par suite de l'acquisition qu'il en a faite de

La société dénommée LTMDB, Société A Responsabilité Limitée au capital de 2.000 Euros dont le siège social est à SAINT ORENS DE GAMEVILLE (31650) 2 rue de la Forge

←

TJA GR

identifiée au SIREN sous le numéro 494254956 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de TOULOUSE.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Luc CHARRAS, Notaire associé à TOULOUSE le 22 septembre 2009.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de TROIS CENT VINGT MILLE EUROS (320.000 €) qui a été payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Ledit paiement effectué :

- à concurrence de 278.460,15 €) par compensation à due concurrence avec le montant de son compte courant d'associé ouvert dans les livres de la SARL LTMDB, vendeur ainsi qu'il est justifié par une attestation délivrée par Monsieur Alain CHAPLET, expert comptable à TOULOUSE (31500) 3 rue Brindejone des Moulinais en date du 23 juillet 2009
- le surplus soit 41.539,85 € par la comptabilité du notaire.

Une expédition de cet acte a été publiée au troisième bureau des hypothèques de TOULOUSE le 21 octobre 2009 volume 2009P N° 3297

Ledit acte suivi d'une attestation rectificative dressée par ledit Maître CHARRAS le 16 octobre 2009 dont une expédition a été publiée au troisième bureau des hypothèques de TOULOUSE 3ème bureau le 21 octobre 2009 volume 2009P N° 3504

ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE

Ledit bien appartenait à la société dénommée LTMDB, sus nommée, par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite de

Madame Suzette D'ARAUJO, retraitée épouse en secondes noces de Monsieur Roger Augustin Jean BABILE, comme étant divorcée en premières noces de Monsieur Juan José MORENO, demeurant à TOULOUSE (31400) 51 Chemin des Carmes

Née à FUMEL (47500) le 21 avril 1928

Mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître SOULOUMIAC, Notaire à TOULOUSE le 7 juillet 1964 préalablement à l'union célébrée à la Mairie de TOULOUSE le 16 juillet 1964

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Luc CHARRAS sus nommé en date du 5 avril 2007.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de DEUX CENT QUATRE VINGT CINQ MILLE EUROS (285.000 €) qui a été payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Une expédition de cet acte a été publiée au troisième bureau des hypothèques de TOULOUSE le 22 mai 2007 volume 2007P N° 2114

Antérieurement

Ledit bien appartenait à Madame Suzette D'ARAUJO, sus nommée, pour en avoir fait l'acquisition par adjudication aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de TOULOUSE en date du 21 décembre 2006 à l'encontre de

Monsieur André LABORIE, électricien et Madame Suzette Marie José PAGES, demeurant à SAINT ORENS DE GAMEVILLE 2 rue de la Forge

Nés savoir :

- le mari à TOULOUSE (31) le 20 mai 1956
- l'épouse à ALOS (09) le 28 août 1953

5

7

THA

GR

Le cahier des charges préalable à cette adjudication a été dressé le 23 novembre 2003 et les publicités préalables régulièrement effectuées.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de DEUX CENT SOIXANTE MILLE EUROS (260.000 €) payé comptant ainsi que les frais, conformément aux prescriptions du cahier des charges.

Cette adjudication est devenue définitive, aucune surenchère n'ayant été effectuée dans le délai légal.

Une expédition du cahier des charges et du procès-verbal d'adjudication a été publiée au troisième bureau des hypothèques de TOULOUSE le 20 mars 2007 volume 2007P N° 1242

Plus antérieurement

Ledit bien appartenait à Monsieur et Madame LABORIE, sus nommés par suite des faits et actes suivants :

- le terrain pour l'avoir acquis de la Société A Responsabilité Limitée LES HAMEAUX DE FONDARGENT, SARL au capital de 20.000,00 francs immatriculée au registre du commerce et des sociétés de TOULOUSE sous le numéro B 314 765 264

Aux termes d'un acte reçu par Maître DAGOT, Notaire à TOULOUSE le 10 février 1982

Cette vente est intervenue moyennant un prix qui a été payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Une expédition de cet acte a été publiée au troisième bureau des hypothèques de TOULOUSE le 16 février 1982 volume 2037 N° 12

- les constructions pour les avoir faites édifier sans conférer de privilège de quelque nature que ce soit.

Les parties dispensent le notaire soussigné de rapporter ici une plus ample origine de propriété déclarant vouloir se référer aux anciens titres de propriété où elle est intégralement rapportée.

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

REGLEMENT DE L'IMPOT FONCIER

L'ACQUEREUR a réglé ce jour au VENDEUR qui le reconnaît, en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties et sur le montant de la dernière imposition.

Pour les parties, ce règlement est définitif, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de ces impôt et taxe pour l'année en cours.

RAPPEL DES TEXTES EN MATIERE D'INDIVISION

Les ACQUEREURS reconnaissent que le Notaire soussigné les a parfaitement informés des dispositions légales applicables en matière d'indivision et plus particulièrement du droit de préemption reconnu aux indivisaires en matière de cession à titre onéreux à une personne étrangère à l'indivision.

5

TH

GR

Pour compléter l'information des **ACQUEREURS** sont rappelées, ci-après, les dispositions des articles 815, 815-3, , 815-5-1, 815-14, 815-16 et 815-18 du Code civil

Article 815

« Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention. »

Article 815-3

« Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent, à cette majorité :

1° Effectuer les actes d'administration relatifs aux biens indivis ;

2° Donner à l'un ou plusieurs des indivisaires ou à un tiers un mandat général d'administration ;

3° Vendre les meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision ;

4° Conclure et renouveler les baux autres que ceux portant sur un immeuble à usage agricole, commercial, industriel ou artisanal.

Ils sont tenus d'en informer les autres indivisaires. A défaut, les décisions prises sont inopposables à ces derniers.

Toutefois, le consentement de tous les indivisaires est requis pour effectuer tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis et pour effectuer tout acte de disposition autre que ceux visés au 3°.

Si un indivisaire prend en main la gestion des biens indivis, au su des autres et néanmoins sans opposition de leur part, il est censé avoir reçu un mandat tacite, couvrant les actes d'administration mais non les actes de disposition ni la conclusion ou le renouvellement des baux. »

Article 815-5-1

« Sauf en cas de démembrement de la propriété du bien ou si l'un des indivisaires se trouve dans l'un des cas prévus à l'article 836, l'aliénation d'un bien indivis peut être autorisée par le tribunal de grande instance, à la demande de l'un ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis, suivant les conditions et modalités définies aux alinéas suivants.

Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis expriment devant un notaire, à cette majorité, leur intention de procéder à l'aliénation du bien indivis.

Dans le délai d'un mois suivant son recueil, le notaire fait signifier cette intention aux autres indivisaires. Si l'un ou plusieurs des indivisaires s'opposent à l'aliénation du bien indivis ou ne se manifestent pas dans un délai de trois mois à compter de la signification, le notaire le constate par procès-verbal.

Dans ce cas, le tribunal de grande instance peut autoriser l'aliénation du bien indivis si celle-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires.

Cette aliénation s'effectue par licitation. Les sommes qui en sont retirées ne peuvent faire l'objet d'un emploi sauf pour payer les dettes et charges de l'indivision.

L'aliénation effectuée dans les conditions fixées par l'autorisation du tribunal de grande instance est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut, sauf si l'intention d'aliéner le bien du ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis ne lui avait pas été signifiée selon les modalités prévues au troisième alinéa. »

Article 815-14

« L'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir.

Tout indivisaire peut, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés.

↳

↳

TJA

GR

En cas de préemption, celui qui l'exerce dispose pour la réalisation de l'acte de vente d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur. Passé ce délai, sa déclaration de préemption est nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, et sans préjudice des dommages-intérêts qui peuvent lui être demandés par le vendeur.

Si plusieurs indivisaires exercent leur droit de préemption, ils sont réputés, sauf convention contraire, acquérir ensemble la portion mise en vente en proportion de leur part respective dans l'indivision.

Lorsque des délais de paiement ont été consentis par le cédant, l'article 828 est applicable. »

Article 815-16

« Est nulle toute cession ou toute licitation opérée au mépris des dispositions des articles 815-14 et 815-15. L'action en nullité se prescrit par cinq ans. Elle ne peut être exercée que par ceux à qui les notifications devaient être faites ou par leurs héritiers. »

Article 815-18

« Les dispositions des articles 815 à 815-17 sont applicables aux indivisions en usufruit en tant qu'elles sont compatibles avec les règles de l'usufruit.

Les notifications prévues par les articles 815-14, 815-15 et 815-16 doivent être adressées à tout nu-proprétaire et à tout usufruitier. Mais un usufruitier ne peut acquérir une part en nue-proprété que si aucun nu-proprétaire ne s'en porte acquéreur; un nu-proprétaire ne peut acquérir une part en usufruit que si aucun usufruitier ne s'en porte acquéreur. »

**FACULTE D'ACQUISITION OU D'ATTRIBUTION DES DROITS INDIVIS DU
PREMOURANT**

Il est expressément convenu entre les **ACQUEREURS** que le survivant d'entre eux, conformément aux dispositions de l'article 1873-13 du Code civil, pourra soit acquérir soit se faire attribuer les droits indivis du défunt dans le ou les **BIENS** objet des présentes, à charge d'en tenir compte à la succession du prédécédé d'après la valeur du ou desdits droits à l'époque où cette faculté sera exercée le cas échéant.

Il est précisé que l'attribution préférentielle n'est possible qu'au profit du conjoint survivant copropriétaire, ou du conjoint divorcé, séparé de corps ou en séparation de biens judiciaire, ou du partenaire d'un pacte civil de solidarité en cas de dissolution de celui-ci.

Le notaire soussigné informe les **ACQUEREURS** des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1873-14 du Code civil ci-après relatées :

« La faculté d'acquisition ou d'attribution est caduque si son bénéficiaire ne l'a pas exercée par une notification faite aux indivisaires survivants et aux héritiers du prédécédé dans le délai d'un mois à compter du jour où il aura été mis en demeure de prendre parti. Cette mise en demeure ne peut elle-même avoir lieu avant l'expiration du délai prévu au titre " Des successions " pour faire inventaire et délibérer. »

Le délai sus-indiqué est celui prévu par l'article 771 du Code civil : quatre mois à compter du jour du décès.

La caducité de la faculté fait que les droits indivis appartenant à la personne décédée se trouvent appartenir à ses ayants-droit.

La valeur des droits sera déterminée soit conventionnellement soit, en cas de contestation, par un expert désigné par les parties sur une liste établie par la Cour d'appel, soit en cas de désaccord sur cette nomination par le président du Tribunal de grande instance statuant en référé à titre définitif saisi alors par la partie la plus diligente.

L'acte de cession devra être établi dans les trois mois soit de l'accord amiable sur le prix soit de la production de l'expertise.

←

TH GR

Le prix si acquisition ou la soukte éventuelle si attribution est payable comptant sauf accord des parties sur une autre modalité de paiement.

NOTION DE LOGEMENT DECENT

Le notaire avertit l'ACQUEREUR qu'aux termes des dispositions légales actuellement en vigueur, le logement dit « décent » se caractérise soit par une pièce principale d'au moins neuf mètres carrés et d'une hauteur sous plafond au moins égale à deux mètres vingt, soit par un volume habitable de vingt mètres cubes au minimum. La pièce principale doit être dotée d'une ouverture à l'air libre, d'une cuisine ou d'un coin-cuisine, d'une douche ou d'une baignoire, d'un water-closet séparé.

L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un water-closet extérieur au logement à condition que ce water-closet soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

Il est précisé que ces conditions sont obligatoires pour toute location, sauf une location saisonnière ou une mise à disposition à titre gratuit. A défaut, le locataire pourra demander la mise en conformité du logement ou la révision du loyer auprès du tribunal d'instance.

AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

Le VENDEUR déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur les biens objet des présentes.

AVANTAGES FISCAUX LIES A LA LOCATION

Le VENDEUR déclare ne pas avoir souscrit à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par Madame Véronique PREST, Agent commercial indépendant du réseau CAPI France - Parc Activité Aéroport - Le Lancaster - 34470 PEROLS titulaire d'un mandat donné par LE VENDEUR sous le numéro 215004 en date du 18 juillet 2012.

L'ACQUEREUR reconnaît que l'annonce immobilière comportait l'indication de la performance énergétique, et qu'il a pu ainsi en prendre connaissance lors de sa consultation.

En conséquence, L'ACQUEREUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de QUINZE MILLE EUROS (15.000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération est réglée en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial, ainsi déclaré.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété entre les parties, chacune pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont elle pourrait avoir besoin, et sera subrogée dans tous les droits de l'autre partie à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'ACQUEREUR devront s'effectuer à l'adresse du bien objet des présentes constituant son domicile aux termes de la loi.

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à :
Monsieur TEULE Laurent - 51 Chemin des Carmes -31400 TOULOUSE
constituant son domicile aux termes de la loi.

←

h

THH

GR

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publication, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

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 peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «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 concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment auprès du service de la publicité foncière compétent et à des fins comptables et fiscales. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'ADSN : service Correspondant à la Protection des Données, 95 avenue des Logissons 13107 VENELLES cpd-adsn@notaires.fr, 0820.845.988.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée au vu d'un extrait d'acte de naissance.

DONT ACTE sur vingt six pages

←

|

TH

GR

Comprenant

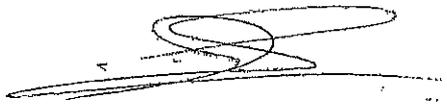
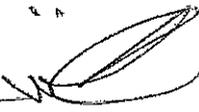
- renvoi approuvé : NEANT
- blanc barré : NEANT
- ligne entière rayée : NEANT
- nombre rayé : NEANT
- mot rayé : NEANT

Paraphes

← GR 7717

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire soussigné.

VENDEUR	
ACQUEREUR	
ACQUEREUR	
NOTAIRE en 2 nd	
NOTAIRE	