

## Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

	DÉPÔT	DATE	
	2007 D N° 3636 VENT	Date : 22/05/2007 Volume : 2007 P N° 2114	N°
	B490	125,00 EUR	
	Salaires : 285,00 EUR	Droits : 125,00 EUR	

JLC/AL/

230943 01

L'AN DEUX MILLE SEPT.  
Le CINQ AVRIL

A TOULOUSE (Haute-Garonne), 51 chemin des Carmes, au domicile du vendeur

Maître Jean-Luc CHARRAS, notaire associé soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle «Jean CAMPS et Jean-Luc CHARRAS, Notaires Associés», titulaire de l'Office Notarial de TOULOUSE (Haute-Garonne), 8 Rue Labeda,

A RECU LA PRESENTE VENTE

### IDENTIFICATION DES PARTIES

#### - VENDEUR - :

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) FRANCE, 51 chemin des Carmes,

Née à FUMEL (47500) FRANCE le 21 avril 1928.

Mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître SOULOUMIAC, notaire à TOULOUSE, le 7 juillet 1964, préalable à son union célébrée à la mairie de TOULOUSE (31000), le 16 juillet 1964.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.  
De nationalité française.  
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

#### - ACQUEREUR - :

La Société dénommée LTMDB, Société à responsabilité limitée au capital de 2000 euro, dont le siège est à TOULOUSE (31400) (FRANCE), 4 impasse Bitet - Bâtiment 2 Appartement 56, identifiée au SIREN sous le numéro 494254956 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE.

QUOTITES ACQUISES

La société **LTMDB** acquiert la toute propriété.

EXPOSE

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation sont inapplicables aux présentes, l'**ACQUEREUR** étant une personne morale. Par suite il n'y a pas eu lieu de purger le délai de rétraction.

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 leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état-civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes ;
- 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, en ce qui concerne les personnes physiques :
  - . Par aucune des mesures de protection légale des incapables 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 ;
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales :
  - . Par aucune demande en nullité ou dissolution.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en l'Office Notarial.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Suzette **BABILE** est présente à l'acte.
- La Société dénommée **LTMDB** est représentée à l'acte par Monsieur Laurent **TEULE**, demeurant à TOULOUSE (31400) 4 impasse Bitet - bâtiment 2 agissant en sa qualité de gérant de ladite société .  
Et agissant en vertu des pouvoirs conférés aux termes d'une assemblée générale ordinaire (article 17) en date à TOULOUSE du 23 mars 2007 dont une copie certifiée conforme est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

TERMINOLOGIE

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les **VENDEURS**, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- Le mot "**BIEN**" ou "**BIENS**" désigne le **BIEN** ou les **BIENS** de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**Biens mobiliers**", s'il en existe, désignent les meubles et objets mobiliers objet des présentes.

## 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

Figurant au cadastre savoir :

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

### Lotissement

Le **BIEN** forme le lot numéro DIX NEUF (19) du lotissement dénommé "Le Hameau de Fondargent" créé suivant arrêté délivré par Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne le 7 septembre 1978. Les pièces du lotissement ont fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de Maître DAGOT Notaire à TOULOUSE le 23 octobre 1978 publié au Troisième bureau des hypothèques de TOULOUSE le 15 novembre 1978 volume 1603 numéro 14.

### Absence de meubles et objets mobiliers

La présente vente ne contient aucun meuble ni objet mobilier, ainsi déclaré par les parties.

**TEL ET AINSI** que l'objet des présentes 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.

### NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité en toute 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

JUGEMENT D'ADJUDICATION suivant jugement du Tribunal de Grande Instance de TOULOUSE en date du 21 décembre 2006 dont une copie authentique a été publiée au Troisième Bureau des Hypothèques de TOULOUSE, le 20 mars 2007 volume 2007P, numéro 1242.

### CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière qui, ne donnant lieu ni à publicité foncière ni à taxation, seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

#### 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 actuellement occupé, sans titre par le précédent propriétaire et qu'une procédure d'expulsion est en cours auprès du Tribunal de Grande Instance de TOULOUSE, ainsi que le VENDEUR le déclare et que L'ACQUEREUR a pu le constater en le visitant.

#### CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente vente est consentie sous la condition suspensive que l'appel formé à l'encontre du jugement d'adjudication sus-visé soit débouté.

Si cette condition ne se réalise pas, la vente deviendra caduque avec toutes les conséquences qui en découlent : le prix sera alors restitué par le vendeur à l'acquéreur.

#### PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de DEUX CENT QUATRE-VINGT CINQ MILLE EUROS (285.000,00 EUR).

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

#### PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé le prix ci-dessus exprimé comptant ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

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 Troisième bureau des hypothèques de TOULOUSE.

#### DECLARATIONS FISCALES

##### Impôt sur la mutation

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, le BIEN vendu étant achevé depuis plus de cinq ans.

L'ACQUEREUR demande à bénéficier du régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts.

Il déclare à cet effet :

- Que cette opération constitue pour lui une opération de la nature de celle définie à l'article 257-6° du Code général des impôts et ne concourt pas à la production ni à la commercialisation d'un immeuble neuf.
- Qu'il s'engage à revendre le BIEN acquis dans le délai maximum de quatre ans. Etant observé que ce délai est ramené à deux ans pour les reventes consistant en des ventes par lots déclenchant l'un des droits de préemption des locataires (article 10 de la loi numéro 75-1351 du 31 Décembre 1975 ou article 15 de la loi numéro 89-462 du 6 Juillet 1989).

- Qu'il se conforme aux obligations faites par l'article 290 du Code général des impôts et particulièrement qu'il satisfait aux prescriptions de l'article 852 du Code général des impôts, tenant les répertoires prescrits par cet article et ayant effectué sa déclaration d'existence au service des Impôts : TOULOUSE SUD EST, 33 rue Jeanne Marvig où son numéro d'identification est : FR 85494254956.

L'assiette des droits est constituée par :

- Le prix de la présente vente soit DEUX CENT QUATRE-VINGT CINQ MILLE EUROS (285.000,00 EUR),

#### DROITS

	<u>Mt. à payer</u>
285.000,00 x 0,60% =	1.710,00 EUR
285.000,00 x 0,10% =	285,00 EUR
1.710,00 x 2,50% =	43,00 EUR
<b>TOTAL</b>	<b>2.038,00 EUR</b>

#### DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES

L'immeuble vendu est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** pour lui avoir été adjudgé suivant jugement du Tribunal de Grande Instance le 21 décembre 2006 moyennant le prix principal de deux cent soixante mille euros (260.000,00 EUR).

La plus-value doit être déclarée et acquittée auprès de la conservation des hypothèques compétente lors du dépôt de la réquisition pour publier le présent acte.

Le **VENDEUR** déclare n'avoir pas d'impôt sur la plus-value à payer tel que cela résulte du calcul effectué sur l'imprimé 2048 IMM dont une copie approuvée par lui est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

#### Domicile fiscal

Pour le contrôle de l'impôt, il déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du service des impôts de TOULOUSE SUD-EST 33 rue Jeanne Marvig Toulouse Cedex 4 et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

#### FIN DE PARTIE NORMALISEE

## PARTIE DEVELOPPEE

Cette partie développée comprend les éléments de l'acte de vente qui ne sont pas nécessaires à la publicité foncière ainsi qu'à l'assiette des droits, taxes, salaires et impôts.

Le plan de cette partie est le suivant :

- TITRE I - CONDITIONS GENERALES
- TITRE II - ETAT SANITAIRE DU BIEN
- TITRE III - URBANISME/CONSTRUCTION
- TITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES

### TITRE I - 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.

- Déclare n'avoir consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre le **BIEN** objet des présentes.

- Devra, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, 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 au plus tard dans le délai de six mois des présentes et les certificats de radiation correspondants dans les meilleurs délais.

- Fera son affaire personnelle du paiement de la totalité de la taxe d'habitation si elle est exigible. Réglera l'impôt foncier sauf à tenir compte de la convention de répartition ci-après. Il est précisé en tant que de besoin qu'il reste seul tenu du paiement des taxes foncières relatives aux années antérieures de manière que l'**ACQUEREUR** ne puisse être recherché à ce sujet.

#### 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 notamment concernant les termites ou autres insectes xylophages et ennemis des matériaux dans la mesure où les prescriptions de la loi numéro 99-471 du 8 Juin 1999 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-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 du **VENDEUR** relativement au **BIEN**.

- 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 assujéti ; il remboursera au **VENDEUR** le prorata de la taxe foncière couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.

- Paiera tous les frais, droits et émoluments du présent acte, de ses suites et conséquences.

- Fera son affaire personnelle, à compter de l'entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous traités et abonnements relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité et autres fournitures s'il y a lieu qui ont été contractés par le **VENDEUR** relativement au **BIEN**.

- Fera son affaire personnelle, à compter du jour du transfert de propriété, de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance garantissant actuellement le **BIEN** souscrites directement par le **VENDEUR**, et ce conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances.

#### **REGLEMENT IMMEDIAT : TAXE FONCIERE ET TAXE D'ENLEVEMENT DES ORDURES MENAGERES**

Par dérogation à ce qui est indiqué ci-dessus, l'**ACQUEREUR** a réglé directement ce jour au **VENDEUR** qui le reconnaît, directement en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial, le prorata de taxe foncière et de taxe d'enlèvement des ordures ménagères le cas échéant arrêté 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.

#### **TITRE II - ETAT SANITAIRE DU BIEN**

##### **ASSAINISSEMENT**

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble vendu est raccordé à l'assainissement communal, ainsi qu'il est constaté dans le questionnaire rempli par les services compétents de la Mairie ci-après analysé.

##### **ETAT PARASITAIRE**

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

En conséquence, un rapport sur l'état parasitaire du **BIEN** objet des présentes a été délivré par Monsieur Laurent DENCAUSSE en date du 18 décembre 2006 et est demeuré ci-joint et annexé après mention. Il résulte de ce rapport "qu'il n'existe à ce jour sur ces parties visitées aucun indice apparent susceptible de révéler la présence de termites"

Le vendeur et l'acquéreur déclarent être parfaitement informé que ledit rapport est à ce jour périmé et en faire leur affaire personnelle sans aucun recours contre le notaire.

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.

### 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, état à annexer à l'avant-contrat et à la vente, à défaut l'exonération des vices cachés relatifs à la présence de matériaux contenant de l'amiante ne pourra s'appliquer.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 a été établi par Monsieur Laurent DENCAUSSE, expert, le 10 octobre 2006, accompagné de l'attestation de compétence, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention, étant précisé que l'original est annexé au jugement d'adjudication sus-visé.

Il est précisé qu'aucun avant-contrat n'a été conclu entre les parties, ainsi déclaré.

Cet état révèle la présence d'amiante, précise sa localisation et l'état de conservation des produits et matériaux.

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle la présence d'amiante dans l'immeuble, le propriétaire procède :

- soit à un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux et produits, contrôle effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire des résultats du contrôle, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage ;
- soit à une surveillance du niveau d'empoussièrément dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission ;
- soit à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante par une entreprise spécialisée.

**L'ACQUEREUR** déclare :

- avoir pris connaissance du rapport amiante sus-énoncé ;
- être informé de la réglementation en vigueur,
- et faire son affaire personnelle de cette situation.

### REGLEMENTATION SUR LE SATURNISME

Le **BIEN** objet des présentes ayant été construit depuis le 1<sup>er</sup> 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.

## TITRE III - URBANISME / CONSTRUCTION

### URBANISME

#### Enonciation des documents obtenus

Sont demeurées ci-jointes et annexées au présent acte les pièces suivantes dont l'**ACQUEREUR** reconnaît avoir connaissance tant par la lecture qui lui en a été faite que les explications données :

**- Note de renseignements d'urbanisme :**

Il résulte d'une note de renseignements d'urbanisme, dont l'original demeurera ci-annexé, délivrée le 6 mars 2007 par l'autorité administrative compétente que :

Cadre A : Droit de préemption, et bénéficiaire du droit

Droit de préemption urbain simple (DPU) de la Ville de Saint-Orens de Gameville

Cadre B : Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain

Plan local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 30 mars 2005

Zone UB COS : 0,4000

Cadre C : Nature des servitudes d'Utilité publique applicable au terrain

PT2 : Servitudes de protection contre les obstacles

Cadre D : Opérations concernant le terrain

Néant

Cadre E : Observations et prescriptions particulières

Plan de prévention des Risques naturels prévisibles (prescrit le 24/06/2004 pour la sécheresses).

**- Questionnaire rempli par les services d'urbanisme de la commune**

Il résulte d'une note de renseignements d'urbanisme, dont l'original demeurera ci-annexé, délivrée le 6 mars 2007 par l'autorité administrative compétente que :

La Commune est PLU du 30 mars 2005

ZONE : UB

COS : 0,40

Cet immeuble se trouve inclus dans une zone de droit de préemption urbain non renforcé

Cet immeuble ne se trouve inclus dans :

- une zone de droit de préemption urbain renforcé
- une zone d'aménagement différé
- une zone d'aménagement concerté
- une zone d'environnement protégé
- Un département soumis à la taxe départementale des espaces naturels

sensibles

- Une zone de préemption au titre des espaces naturels et sensibles départementaux

- une zone de rénovation urbaine
- Un périmètre de restauration immobilière
- Un périmètre de résorption de l'habitat insalubre

Les documents approuvés de ce lotissement ont fait l'objet d'une modification en vertu des articles L 315-3, L 315-4 et L 315-7 du code de l'urbanisme ;

Les colotis n'ont pas demandé le maintien des règles d'urbanisme spécifiques à ce lotissement.

La reprise des voies et réseaux divers par la commune a été effectuée le 11 octobre 1988.

L'immeuble n'est pas situé :

- dans un secteur dit « secteur sauvegardé »
- à proximité d'un site ou monument historique
- dans une zone d'architecture imposée
- dans une zone de carrières souterraines
- dans une zone de carrières à ciel ouvert

L'immeuble est situé à l'intérieur d'un périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles (loi du 02/02/1995 N°95.101).

*L'immeuble ne fait pas l'objet :*

- *d'un arrêté de péril ou d'insalubrité*
- *d'une servitude d'alignement ou réserve publique.*

*Nom de la voie et numéro : 2 rue de la Forge.*

*En règle générale, il n'existe pas de servitudes ou projets en cours pouvant intéresser cet immeuble.*

*les termites au sens de l'article 3 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999.*

*Il n'est pas compris dans un périmètre d'exposition aux risques du plomb et de lutte contre les risques du saturnisme Communal mais Départemental.*

L'**ACQUEREUR** s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur les documents sus-visés, sans recours contre le **VENDEUR** qu'il décharge de toutes garanties à cet égard, même en ce qui concerne les modifications qui ont pu intervenir depuis la date de délivrance desdits documents.

#### DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La présente aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L211-1 et suivants du Code de l'urbanisme. La déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R213-5 du même Code a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption.

Par lettre en date du 2 avril 2007 le titulaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sus-visée, sont demeurées ci-jointes et annexées après mention.

#### DISPENSE DE PRODUCTION DU DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

La construction n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L 235-15 du Code du travail comme ayant été effectuée dans le cadre d'une opération de bâtiment ou de génie civil entreprise par un particulier pour son usage personnel, celui de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants, conformément aux dispositions de l'article L 235-4 du même Code.

#### ABSENCE DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le **VENDEUR** déclare qu'aucune construction ou rénovation concernant le **BIEN** n'a été effectuée dans les dix dernières années. Par suite il n'y a pas lieu à application de la législation sur l'assurance dommages-ouvrage.

#### Lotissement

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 sous le numéro 08037.2.

Le règlement du lotissement a été établi et approuvé par l'arrêté de création du lotissement.

Ce règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général applicables à l'intérieur du lotissement.

Un cahier des charges fixant les règles de caractère contractuel du lotissement et les conditions générales des ventes ou locations dans le lotissement a été établi suivant acte reçu par Maître DAGOT, notaire sus-nommé en date du 23 octobre 1978.

La publication a été effectuée au Troisième bureau des hypothèques de TOULOUSE le 15 novembre 1978 volume 1603 numéro 14.

#### 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 L315-2-1 du Code de l'urbanisme sauf si une majorité de co-lotis a demandé le maintien de ces règles.

Les co-lotis 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 d'un courrier émanant du service de l'urbanisme de la Mairie sus-visé.

Le cahier des charges du lotissement a été remis à l'**ACQUEREUR** qui le reconnaît, étant précisé que les dispositions de ce cahier des charges restent en vigueur comme étant imprescriptibles.

#### 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 Monsieur DENCAUSSE, sus-nommé le 15 décembre 2006, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention, étant précisé que l'original est annexé au jugement d'adjudication sus-visé.

Il est précisé que l'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans ce diagnostic, ce dernier constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment.

#### 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 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. »*

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 conformément à la réglementation en vigueur relative à l'élimination des déchets (article L 541-1 2° du Code de l'environnement).

Le **VENDEUR** reconnaît avoir été informé par son notaire de son obligation de procéder à des investigations pour s'assurer de l'absence dans le passé de l'exploitation sur l'immeuble objet des présentes d'installations classées soumises à autorisation ou qui auraient dû l'être, par suite il déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou qui aurait dû l'être sur les lieux objet des présentes ;
- qu'à sa connaissance ses investigations lui permettent de supposer :
  - qu'il n'existe pas sur le terrain de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L541-3 du Code l'environnement ;
  - que 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 L514-20 du Code de l'environnement;
  - que 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 et qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux ou sur les lieux voisins des activités dangereuses ou à inconvénient pour la santé et l'environnement ;
  - qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de substances dangereuses pour la santé et l'environnement telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations ;
- qu'il ne s'est pas produit de son chef ou de celui de ses ayants-cause ou voisins, sur l'immeuble dont il s'agit, d'incident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'articles L211-5 du Code de l'environnement, et qu'il n'a reçu du préfet aucune prescription à ce titre.
- 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.

#### Catastrophes naturelles

Le **VENDEUR** déclare que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** n'a pas subi, à sa connaissance, de catastrophes naturelles telles qu'inondations, glissements de terrains, sécheresses, tempêtes.

#### Plan de prévention des 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 en date du 4 décembre 2006.

#### Etat des risques

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du 5 avril 2007 est demeuré ci-joint et annexé après mention.

### Plan de prévention des risques naturels prévisibles

Le VENDEUR déclare, conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du code de l'environnement que l'immeuble, objet des présentes, est situé dans une commune couverte, savoir :

- par un plan de prévention des risques Sécheresse prescrit en date du 24 juin 2004.

### Absence de sinistre

L'ENSEMBLE IMMOBILIER n'a subi, à la connaissance du VENDEUR, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle.

### Zone de sismicité

Une zone de sismicité a été définie par décret en Conseil d'Etat : Zone 0.

### ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un 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, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

### TITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES

#### SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré et certifié à la date du 16 février 2007 du chef de Monsieur et Madame LABORIE, ancien propriétaire dudit bien, révèle les inscriptions suivantes, savoir :

- une hypothèque conventionnelle suivant acte reçu par Maître DAGOT, notaire à TOULOUSE, le 2 mars 1992 au profit de la Commerz Crédit Bank, publié au Troisième Bureau des Hypothèques de TOULOUSE le 5 mars 1992, volume 92V, numéro 380, pour un montant en capital de 703.800,00 franc et accessoires de 211.140,00 francs, ayant effet jusqu'au 28 février 2014
- une hypothèque judiciaire au profit de la Banque SOFINCO publiée Troisième Bureau des Hypothèques de TOULOUSE les 16 mai et 25 juillet 1997, volume 97 V, numéro 1101 pour un montant en principal de 172.182,83 francs et accessoires de 19.579,17 francs, ayant effet jusqu'au 15 juin 2007
- une hypothèque judiciaire publiée au Troisième Bureau des Hypothèques de TOULOUSE le 15 décembre 2000, volume 200V, numéro 2657, au profit de la Caisse Autonome Nationale de Compensation de l'assurance vieillesse artisanale pour une sûreté de 39.532,78 francs ayant effet jusqu'au 14 décembre 2010
- une hypothèque judiciaire publiée au Troisième Bureau des Hypothèques de TOULOUSE le 24 mai 2004, volume 2004V, numéro 853, au profit de la SOCIETE GENERALE pour un montant en principal de 1.971,23 euro, ayant effet jusqu'au 24 mai 2014
- une hypothèque judiciaire publiée au Troisième Bureau des Hypothèques de TOULOUSE le 24 mai 2004, volume 2004V, numéro 855, au profit de la SOCIETE GENERALE pour un montant en principal de 17.073,54 euro, ayant effet jusqu'au 24 mai 2014
- une hypothèque légale publiée au Troisième Bureau des Hypothèques de TOULOUSE le 11 mai 2006, volume 2006V, numéro 850, au profit du TRESOR PUBLIC pour un montant en principal de 34.091,00 euro, ayant effet jusqu'au 28 avril 2016
- une hypothèque judiciaire publiée au Troisième Bureau des Hypothèques de TOULOUSE le 5 juillet 2006, volume 2006V, numéro 1180, au profit de SA FRANFINANCE pour un montant en principal de 40.783,00 euro, ayant effet jusqu'au 29 juin 2016

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.

Il est ici précisé dans le jugement d'adjudication sus-visé ce qui suit littéralement rapporté, savoir :

« la publication du jugement d'adjudication au fichier immobilier purge toutes les hypothèques grevant le bien vendu, conformément à l'article 717 alinéa 3 du code de la Procédure Civile ancien. »

#### DECLARATIONS DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare :

##### 1°/Sur l'état du bien vendu :

- Que le BIEN vendu n'est pas insalubre et ne fait l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou de confiscation ni injonction de travaux.

##### 2°/Sur l'absence de restriction à son droit de disposer :

- Qu'il n'existe à ce jour sur le BIEN vendu aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation à l'exception de l'appel formé par Monsieur et Madame LABORIE, ci-après nommés, qui sera plaidé devant la Cour d'Appel de TOULOUSE à l'audience du 16 avril 2007 ainsi qu'il résulte d'un courrier de Maître

BOURRASSET, avocat, en date du 26 mars 2007, demeuré joint et annexé aux présentes.

- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que **L'ACQUEREUR**, un droit quelconque sur ce **BIEN** résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente.

**3°/Sur les servitudes :**

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le **BIEN** vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles indiquées ci-après.

**4°/Situation locative :**

Que le **BIEN** vendu ne fait actuellement l'objet d'une occupation sans titre ainsi qu'indiqué en première partie des présentes.

Le **VENDEUR** déclare en outre, sous sa seule responsabilité, 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.

**ORIGINE DE PROPRIETE**

**I- DU CHEF DU VENDEUR**

Le **BIEN** a été acquis 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, savoir :

Monsieur André LABORIE, électricien, son épouse, Madame Suzette Marie José PAGES, demeurant à SAINT ORENS DE GAMEVILLE, 2 rue de la Forge, Nés, Monsieur à TOULOUSE (Haute-Garonne) le 20 mai 1956  
Madame à ALOS (Ariège) le 28 août 1953.

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 (260.000,00 EUR) 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, numéro 1242.

**II- ANTERIEUREMENT**

Le bien immobilier appartenait à Monsieur et Madame LABORIE par suite des faits et actes ci-après analysés, savoir :

- Le terrain, pour l'avoir acquis de la Société à responsabilité limitée Les hameaux de Fondargent, SARL au capital de 20.000,00 francs, immatriculée au registre du commerce de TOULOUSE sous le numéro B 314 765 264,

Suivant acte reçu par Maître DAGOT, notaire à TOULOUSE le 10 février 1982.

Cette vente a été consentie moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique a été publiée au Troisième Bureau des Hypothèques de TOULOUSE le 16 février 1982, volume 2037, numéro 12.

- Les constructions : pour les avoir faites édifiées sans avoir concédé de privilège de quelque nature que ce soit.

**ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans la note demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

**RAPPEL DES SERVITUDES**

Aux termes de l'acte en date du 10 février 1982, reçu par Maître DAGOT, notaire sus-nommé, il a été rappelé des servitudes littéralement rapportées en une note demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

### NOTION DE LOGEMENT DECENT

Le notaire avertit l'**ACQUEREUR** qu'aux termes des dispositions légales actuellement en vigueur, le logement dit « décent » se caractérise par une pièce principale d'au moins neuf mètres carrés et d'une hauteur sous plafond au moins égale à deux mètres vingt, soit 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-closets séparé.

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 locaux 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 déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

### 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 suivante : TOULOUSE (31400) 4 impasse Bitet, bâtiment 2, appartement 56, constituant son siège social aux termes de la loi.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à : TOULOUSE (31400) 51 chemin des Carmes constituant son domicile aux termes de la loi.

### POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publication, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout cleric habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée 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 des valeurs convenues; 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 stipulation d'indemnité non rapportée aux présentes.

**MENTION LEGALE D'INFORMATION**

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 "Informatique et Libertés" du 6 janvier 1978 modifiée, la communication de données à caractère personnel est obligatoire dans le cadre de la transmission de documents et de renseignements aux partenaires habilités du notariat, notamment les conservations des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et également d'alimentation de leurs traitements à des fins foncières, comptables et fiscales dans les cas où les conservations des hypothèques y sont autorisées par les textes en vigueur.

Le défaut de communication de ces données aura pour conséquence de ne pas permettre à l'office notarial de procéder aux diligences requises par la loi du fait des actes de vente. Cette communication est donc rendue obligatoire.

Par ailleurs certaines données descriptives et économiques contenues au présent acte sont transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations d'intérêt général, sous forme d'agrégats ou de statistiques.

Conformément au chapitre V section 2 de la loi précitée, toute personne dispose d'un droit d'accès aux données la concernant, d'un droit d'opposition (hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ce droit), d'un droit de modification, de correction, de mise à jour et d'effacement des données auprès de l'office notarial concerné ou via le correspondant "Informatique et Libertés" désigné par l'office.

L'office notarial est le responsable du traitement de données dont la finalité principale correspond à l'accomplissement des activités notariales du notaire auprès de ses clients, notamment de formalités d'actes. Les données à caractère personnel qui seront collectées ne seront pas transférées à des tiers autres que les partenaires habilités du notariat et ceux concourant à l'établissement de statistiques d'intérêt général.

**CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée à la vue d'un extrait d'acte de naissance et notamment en ce qui concerne les personnes morales comparantes ou intervenantes éventuellement aux présentes sur le vu d'un extrait de leur inscription au Registre du Commerce et des Sociétés.

**DONT ACTE sur dix-sept pages.**

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

Après lecture faite par le Notaire soussigné, les parties ont signé le présent acte avec ledit Notaire.

Suivent les signatures :

Mme S. BABILE,

M.L. TEULE,

Maître Jean Luc CHARRAS, ce dernier Notaire.

LE SOUSSIGNE Maître Jean-Luc CHARRAS, Notaire associé à TOULOUSE, 8 Rue Labéda,

CERTIFIE la présente copie faite sur dix huit pages dont cinq pages contenant la partie normalisée exactement collationnée et conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publicité et approuve aucun renvoi ni mot nul.

Il certifie, en outre, que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom lui a été régulièrement justifiée, notamment pour la société dénommée LTMDB par la production de ses statuts.

