

DROIT DU TIMBRE
PAIEMENT SUR ETAT
AUTORISATION N° 3
DU 23 MARS 1976

30 rue Bruniger
Carcassonne -

AML/BM/
236900 02

L'AN DEUX MILLE CINQ
Le Huit Décembre

A Ris-Orangis (91130), 87 route de Grigny Immeuble « Lé Vivaldi ».

Maître Alexandre MOREAU-LESPINARD, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Frédéric DUCOURAU, Alain DURON, Philippe LABACHE, Pierre LANDAIS, Alexandre MOREAU-LESPINARD et Jean-Jacques POURQUET », titulaire d'un Office Notarial à ARCACHON (Gironde), 169, Boulevard de la Plage, soussigné,

Avec la participation de Maître FERRAND Notaire à CAPENDU, assistant le VENDEUR, présent

A RECU LA PRESENTE VENTE.

IDENTIFICATION DES PARTIES

- "VENDEUR" - :

La Société dénommée S.C.I. LES CORDELIERS", Société Civile Immobilière au capital de 109763,29 EUR, dont le siège est à CARCASSONNE (11000), 30 rue Jean Bringer, identifiée au SIREN sous le numéro 329868327 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CARCASSONNE.

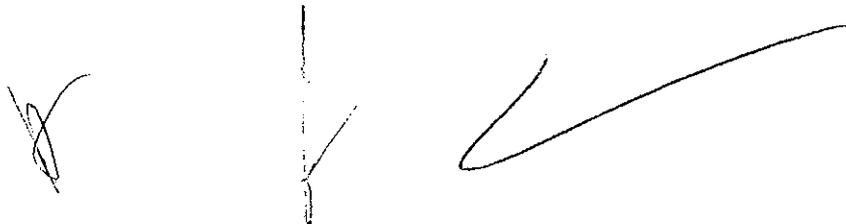
- "ACQUEREUR" - :

La Société dénommée SNC J.C.M. INVEST, Société en nom collectif au capital de 152 449 euros, dont le siège est à LA FLOTTE EN RE (17630), 8 Promenade de la Côte, identifiée au SIREN sous le numéro 380470286 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE.

EXPOSE

Inapplication des dispositions de l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation

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 réflexion/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 :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs demeures ou sièges respectifs.

PRESENCE - REPRESENTATION

1°)- La Société dénommée S.C.I. LES CORDELIERS", est représentée par :
~~Madame Brigitte MAZIERES, clerc principal, demeurant en cette qualité à Arcachon, 169 Boulevard de la Plage. Madame Brigitte MAZIERES, Clerc principal demeurant en cette qualité à ARCACHON, 169 Bd de la Plage.~~
 Monsieur Louis JOURDAN, demeurant à CARCASSONNE (11000), 66 rue Louis-Buffon, agissant en qualité de gérant de ladite société, fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a accepté aux termes de l'article 12 des statuts établis suivant acte reçu par Maître Alain BENEDETTI, notaire à CARCASSONNE, les 14 et 16 avril 1984, régulièrement enregistrés et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une délibération des associés en date du 26 janvier 2005, dont une copie certifiée conforme par le gérant est demeurée ci-jointe aux présentes après visa des parties.

~~Monsieur Louis JOURDAN à ce non présent, mais représenté par Madame Brigitte MAZIERES, clerc principal, demeurant en cette qualité à ARCACHON, 169 Bd de la Plage.~~

En vertu des pouvoirs qu'il lui a conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à CARCASSONNE, du décembre 2005, demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention d'une délibération des associés en date du 26 janvier 2005 dont une copie certifiée conforme est demeurée jointe et annexée aux présentes.

2°)- La Société dénommée SNC J.C.M. INVEST, est représentée par :
 Madame Martine AUBARD, gérante de ladite société, demeurant à SAINTE GENEVIEVE DES BOIS (91700) 90 Avenue Gabriel Péri, agissant en qualité de GERANTE de ladite société pour avoir été renouvelée dans ses fonctions aux termes d'une assemblée des associés en date du 20 septembre 2000 et ayant tous les pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 17 des statuts, de la loi et aux termes d'une délibération des associés en date du 15 novembre 2005, dont une copie certifiée conforme par le gérant est demeurée ci-jointe aux présentes après visa des parties.

Madame Martine AUBARD ici présente.

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 CARCASSONNE (AUDE) 30 Rue Jean Bringer,

Un immeuble à usage d'habitation avec cour intérieure et dépendance, élevé de trois étages sur rez-de-chaussée avec une petite cave en sous-sol et comprenant dix appartements et local commercial et garage sur rez- de chaussée sur rue

Etant précisé que la porte d'entrée ainsi que l'escalier de l'immeuble objet des présentes sont inscrits sur l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques en vertu d'un arrêté de Monsieur le Ministre de l'Education Nationale en date du 10 avril 1949

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
BM	287	30 rue Bringer	00ha 04a 97ca

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 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

CONSTITUTION SOCIETE ET APPORT IMMOBILIER sous condition suspensive suivant acte reçu par Maître Alain BENEDETTI, Notaire à CARCASSONNE les 14 et 16 avril 1984

REALISATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE du 03 mai 1984

Une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de CARCASSONNE, le 22 mai 1984 volume 5616, numéro 7.

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 entièrement libre de location ou occupation, ainsi que le VENDEUR le déclare et que L'ACQUEREUR a pu le constater en le visitant, à l'exception d'un appartement à usage d'habitation au troisième étage à gauche, loué à Monsieur Christian GANDY, en vertu d'un bail sous seing privé en date à CARCASSONNE du 14 septembre 2000, moyennant un loyer mensuel de 198,18 euros payable d'avance. Un dépôt de garantie d'un montant de deux mille six cent francs a été versé.

Etant ici précisé qu'aux termes d'un document sous seing privé annexé aux présentes, Monsieur Christian Gandy, s'est engagé à quitter les lieux avant le 31 octobre 2006.

L'ACQUEREUR déclare dispenser le notaire soussigné de relater aux présentes les autres charges et conditions de ce bail.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de CINQ CENT QUATRE-VINGT CINQ MILLE EUROS (585.000,00 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, à concurrence de TRENTE DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (32.500 euros) dès avant ce jour et ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire participant et à concurrence de CINQ CENT CINQUANTE DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (552.500 euros) 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

DECLARATION D'ORIGINE DE DENIERS

L'ACQUEREUR déclare que sur la somme ci-dessus payée, celle de CINQ CENT QUINZE MILLE EUROS (515.000,00 EUR) provient de fonds empruntés à cet effet,

Après LA BANQUE DE L'ECONOMIE DU COMMERCE ET DE LA MONETIQUE, d'un montant total de SIX CENT MILLE EUROS (600.000 €) se décomposant en :

* un premier crédit d'un montant de CINQ CENT QUINZE MILLE EUROS (515.000,00 EUR), remboursable en 24 mois, au taux actuel de 4,8572 % l'an soit l'EURIBOR 3 mois (2,35723 % l'an) majoré de 2,5 points.

Le paiement de l'échéance aura lieu le 31 décembre 2007

* un deuxième crédit d'un montant de QUATRE VINGT CINQ MILLE EUROS (85.000,00 EUR), remboursable en 24 mois, au taux actuel de 3,8572 % l'an soit l'EURIBOR 3 mois (2,35723 % l'an) majoré de 1,5 points.

Le paiement de l'échéance aura lieu le 31 décembre 2007.

Suivant acte reçu par Maître BONNEAU, notaire à PARIS, ce jour concomitamment aux présentes.

PRIVILEGE - DUREE DE L'INSCRIPTION

Par suite des stipulations et déclarations respectivement contenues dans l'acte de prêt précité et dans le présent acte de vente, tous deux passés en la forme authentique, le PRETEUR se trouve investi par la Loi du privilège prévu par l'article 2103 2° du Code Civil, lequel garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

Le privilège bénéficiant au PRETEUR sera, conformément à l'article 2108 du Code Civil, conservé par l'inscription qui sera prise au profit dudit PRETEUR dans le délai de deux mois à compter de la date de la présente vente.

L'inscription de privilège de prêteur de deniers sera requise pour une durée qui cessera d'avoir effet faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai de deux années à partir de la date de la dernière échéance de l'obligation garantie, c'est à dire jusqu'au 31 décembre 2009.

AFFECTATION HYPOTHECAIRE

A la sûreté et garantie de toutes les sommes qui pourront être dues au PRETEUR à raison du prêt dont il s'agit, ainsi que de l'exécution de toutes les obligations résultant dudit acte, mais dans la limite de la somme de QUATRE-VINGT CINQ MILLE EUROS (85.000,00 EUR) formant le surplus du prêt consenti à l'EMPRUNTEUR non débloqué sur le prêt global de SIX CENT MILLE EUROS (600.000,00 EUR) en principal à laquelle il y a lieu d'ajouter les intérêts, commission, indemnités, frais de mise à exécution et autres accessoires, l'EMPRUNTEUR affecte et hypothèque spécialement au profit du PRETEUR, ce qui est accepté par son représentant es-qualité, l'ensemble, sans aucune exception ni réserve, du BIEN objet de la présente acquisition.

NANTISSEMENT

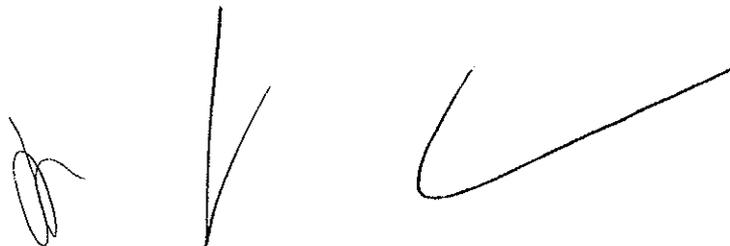
De convention expresse, la somme de CINQ CENT QUATRE-VINGT CINQ MILLE EUROS (585.000,00 EUR) provenant du prix de la présente vente est affectée en nantissement au profit de L'ACQUEREUR, à la garantie du rapport d'un état hypothécaire urgent hors formalité ne révélant aucune inscription ou empêchement quelconque et à la garantie encore de l'apurement de la situation hypothécaire, le cas échéant.

Cette somme est remise à Madame Joelle FRANCO, comptable demeurant à ARCACHON (33120) 169 Boulevard de la Plage, tiers convenu, intervenant aux présentes qui en est constitué séquestre et qui accepte.

Le tiers convenu aura pour mission de conserver les fonds dans tous les cas jusqu'à la réception d'un renseignement hypothécaire en cours de validité.

Il agira comme il est dit ci-après dans les différentes hypothèses qui vont être envisagées :

1) Si le renseignement hypothécaire requis du chef du VENDEUR et, s'il y a lieu, de tous anciens propriétaires que besoin sera, ne révèle sur les trente dernières années aucune publication ou inscription quelconque susceptible de remettre en cause le caractère incommutable de la présente vente ou, plus généralement, de porter atteinte au droit de propriété de L'ACQUEREUR, le tiers convenu remettra les fonds séquestrés au VENDEUR, hors la présence et sans le concours de L'ACQUEREUR.



2) S'il existe des inscriptions ou autres empêchements et que les titulaires des droits inscrits ou publiés acceptent d'en donner mainlevée, le tiers convenu remettra les fonds aux créanciers inscrits ou aux titulaires des droits publiés, étant investi, dès à présent, par le **VENDEUR** d'un mandat irrévocable d'effectuer ces paiements.

Cette remise aura lieu hors la présence et sans concours du **VENDEUR** ou de **L'ACQUEREUR** contre la signature des mainlevées ou des actes qui auront pour effet de libérer l'immeuble. S'il subsiste un surplus de la somme, le tiers convenu le remettra au **VENDEUR** hors la présence et sans le concours de **L'ACQUEREUR**.

3) S'il existe des inscriptions ou empêchements et que les créanciers inscrits ou titulaires des droits publiés n'acceptent pas de donner mainlevée ou de se désister, les fonds constitués en gage seront attribués à **L'ACQUEREUR** en exécution de son nantissement, et ce, à seul fin de permettre l'apurement de la situation hypothécaire par l'accomplissement des formalités de purge auxquelles ledit **ACQUEREUR** sera tenu.

Les fonds ainsi séquestrés seront alors de plein droit nantis au profit du **VENDEUR** à la garantie de l'exécution desdites formalités.

Ils resteront entre les mains du tiers convenu à qui **L'ACQUEREUR** confère, dès à présent, mandat irrévocable d'en effectuer la consignation et de procéder à la suite aux formalités de purge.

Le tiers convenu accepte expressément les missions qui lui ont été ci-dessus confiées.

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au Bureau des Hypothèques de CARCASSONNE.

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 : LA ROCHELLE OUEST, 26 Avenue de Fétilly 17020 LA ROCHELLE, où son numéro d'identification est : 380 470 289.

L'assiette des droits est constituée par Le prix de la présente vente soit CINQ CENT QUATRE-VINGT CINQ MILLE EUROS (585.000,00 EUR),

DROITS

			<u>Mt. à payer</u>
585.000,00	x	0,60 % =	3.510,00 EUR
3.510,00	x	2,50 % =	88,00 EUR
TOTAL			3.598,00 EUR

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES

L'immeuble vendu est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** suivant acte reçu par Maître BENEDETTI, Notaire à CARCASSONNE les 14 et 16 avril 1984 pour une valeur de cent six mille sept cent quatorze euros et trente et un cents (106.714,31 EUR).

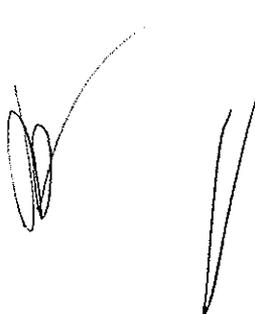
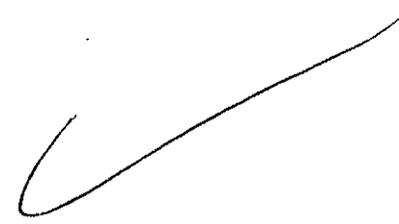
Cet immeuble étant entré dans le patrimoine du **VENDEUR** depuis plus de quinze ans, celui-ci bénéficie de l'exonération des plus-values conformément à l'article 150 VC du Code Général des Impôts.

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

Domicile fiscal

Le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du service des impôts de CARCASSONNE Place Gaston-Jourdanne, Cité Administrative 11807 CARCASSONNE CEDEX 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 - CHARGES ET CONDITIONS GENERALES
 TITRE II - ETAT SANITAIRE DU BIEN
 TITRE III - URBANISME/CONSTRUCTION
 TITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES

TITRE I-
CHARGES ET CONDITIONS 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.
- 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.
- 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.

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.

CONDITIONS PARTICULIERES

Aux termes de l'acte d'achat par Monsieur JOURDAN de Monsieur JEANJEAN et de Mademoiselle JEANJEAN, en date du 05 janvier 1966, il a été indiqué, dans un paragraphe intitulé CONDITIONS PARTICULIERES, ce qui suit littéralement rapporté :

*"En outre, Monsieur JOURDAN acquéreur sera tenu ainsi qu'il s'y oblige ,
"d'observer exactement toutes les prescriptions qui sont imposées par la loi aux
"propriétaires d'immeuble ou de parties d'immeuble classés comme monuments
"historiques, notamment :*

*"1° Il ne pourra pas , sans avoir obtenu au préalable l'autorisation de Monsieur
"le Ministre de l'Education Nationale détruire ou déplacer des parties d'immeuble
"classées, y faire aucun travail de restauration, de réparation ou de modification
"quelconque.*

"2° Il ne pourra dans la même autorisation préalable, établir sur lesdites parties aucune servitude conventionnelle de quelque nature que ce soit .

"3° En cas de d'aliénation de la maison, il sera tenu d'avertir son acquéreur de "l'exercice du classement et de notifier l'aliénation à Monsieur le Ministre de "l'Education Nationale dans les quinze jours de sa date".

TITRE II - ETAT SANITAIRE DU BIEN

ASSAINISSEMENT

Le VENDEUR déclare sous sa seule responsabilité que l'immeuble vendu est raccordé à l'assainissement communal.

ETAT PARASITAIRE

Une attestation sur l'état parasitaire du BIEN objet des présentes a été délivrée par la société E.P.H. EXPERTISE PARASITAIRE DE L'HABITAT en date du 21 janvier 2005, renouvelé le 06 décembre 2005 _____ et est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

L'ACQUEREUR déclare en avoir pris parfaite connaissance et en faire ainsi son affaire personnelle.

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^{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 La société dénommée E.P.H. ETUDE PARASITAIRE DE L'HABITAT, le 21 Janvier 2005 _____ est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Il est précisé que ce même état a été annexé à l'avant-contrat conclu entre les parties.

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

La grille d'évaluation prévue par décret n'est pas à ce jour établie.

L'ACQUEREUR est averti en tant que de besoin qu'un diagnostic technique doit être établi conformément à la grille et ce :

- avant le 31 Décembre 2003 pour uniquement les immeubles de grande hauteur et les établissements recevant du public classés de la première à la quatrième catégorie au sens de l'article R 123-19 du code de la construction et de l'habitation,
- avant le 31 Décembre 2005 uniquement pour les immeubles de bureaux, les établissements recevant du public classés dans la cinquième catégorie, les immeubles destinés à l'exercice d'une activité industrielle ou agricole, les locaux de travail et les parties à usage commun des immeubles collectifs d'habitation, à l'exception des parties privatives des immeubles collectifs d'habitation.

REGLEMENTATION SUR LE SATURNISME

Le BIEN objet des présentes ayant été construit avant le 1^{er} Janvier 1948, ainsi déclaré par le VENDEUR, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la Santé Publique.

Un diagnostic technique effectué par la société AUDOISE D'EXPERTISE PARASITAIRE ET CONSEIL le 21 janvier 2005 qui est demeuré ci-joint et annexé après mention révèle un risque d'accessibilité au plomb.

L'ACQUEREUR déclare en avoir parfaite connaissance et avoir été averti par le Notaire soussigné que ce diagnostic sera communiqué par ses soins au Préfet par lettre recommandée avec accusé de réception, et que les travaux destinés à éradiquer la présence de plomb doivent alors être effectués aux frais du propriétaire.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé de l'obligation qui lui incombe de communiquer aux occupants du bien dont il s'agit, et à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans ledit bien, le diagnostic sus-visé.

En matière de contrôle du saturnisme le professionnel doit avoir contracté une assurance professionnelle et être un contrôleur technique agréé ou un technicien de la construction qualifié, ce qu'il a justifié au rédacteur des présentes, et être indépendant d'une entreprise d'entretien ou de réparation du logement concerné par l'état ou le diagnostic.

Il est précisé que ce même état a été annexé à l'avant-contrat conclu entre les parties.

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 :

- une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Mairie de CARCASSONNE le 21 février 2005, portant le numéro 145, qui précise concernant le BIEN objet des présentes :

- * A : Droit de préemption :
le terrain est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) renforcé/commune
- *B: Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain :
Plan d'occupation des sols (P.O.S.) – Zone UAD (I), approuvé le 08 septembre 1983, révisé le 14 mars 1997
- *C : Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain :
- le terrain situé dans le périmètre de protection d'un monument historique
- le terrain situé dans un site inscrit
- secteur sauvegardé
- *D : Opération concernant le terrain : néant
- *E : Observations et prescriptions particulières :
- périmètre de restauration mobilière
- zone inondable du POS

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.

DECLARATION SUR LES DIVISIONS OU DEMEMBREMENTS D'IMMEUBLES

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

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 28 juin 2005 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.

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.

PERIMETRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

Il est ici précisé que l'immeuble est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit. Par suite, toute modification de l'aspect extérieur ne pourra être effectuée sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

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 (loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

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 au sens de l'article 3 de la loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 ;
- 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 (loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992) ;
 - 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 de 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 de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
 - 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, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1972.
- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1^{er} de la loi n° 76-663 sus-visée, 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 ;

S'il se révèle que les lieux dont il s'agit figurent sur la liste des installations classées, le **VENDEUR** fera son affaire, à ses frais, de les faire sortir de ce répertoire et de les remettre en état au sens de l'article L 512-17 du Code de l'Environnement.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATIONS

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé, tant par le rédacteur des présentes que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations applicables en l'espèce

Par suite, les décisions prises ou à prendre par les Maires des communes concernées dans le cadre de cet arrêté conduisent ou conduiront soit à restreindre soit à anéantir les droits de construire attaché à l'immeuble concerné.

L'**ACQUEREUR** prend acte de cette information, déclarant en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque pour s'être personnellement renseigné dès avant ce jour auprès des services compétents.

TITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES

TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCES

En cas d'incendie total ou partiel du **BIEN** et constructions compris dans la présente vente, avant la complète libération de L'**ACQUEREUR**, le **PRETEUR** exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de la Loi du 13 Juillet 1930, par suite L'**ACQUEREUR** cède, délègue et transporte au profit du **PRETEUR**, qui accepte, une somme égale à la partie du prix payée au moyen de deniers prêtés par cet Etablissement en principal, et accessoires à prendre par préférence et antériorité à lui-même, et à tous futurs cessionnaires dans le montant de l'indemnité dont il s'agit.

Pour les cessionnaires toucher et recevoir cette indemnité directement et sur leurs simples quittances, hors la présence et sans le concours de L'**ACQUEREUR**.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurance intéressé à la diligence du **PRETEUR** et aux frais de L'**ACQUEREUR**.

Etant ici précisé que le **BIEN** vendu est assuré contre l'incendie auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable et L'**ACQUEREUR** s'engage à remettre au notaire soussigné, dans le mois des présentes, une copie de la police.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 5 septembre 2005 et certifié à la date du 27 juin 2005, renouvelé le _____ du chef de la société venderesse 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.

TOUTEFOIS, cet état révèle un acte en date du 05 septembre 1986, publié le 09 octobre 1986, volume 7024 numéro 11, contenant une convention APL entre l'ETAT et la SCI LES CORDELIERS (n°2218) pour l'aide personnalisée au logement,

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.

- 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.

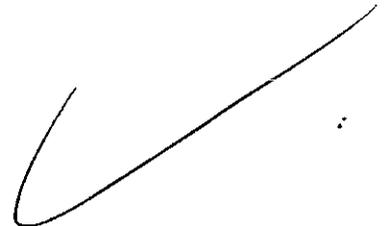
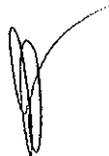
3°/Sur les servitudes :

- 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 éventuellement indiquées au présent acte.

4°/Situation locative :

Que le BIEN vendu ne fait actuellement l'objet d'aucune location ou occupation quelconque.

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

LE VENDEUR est propriétaire du bien objet des présentes, par suite de l'apport immobilier effectué par Monsieur Louis de Gonzague Camille Pierre JOURDAN, pharmacien biologiste (né à CARCASSONNE le 05 août 1935) époux de Madame Gabrielle Marie Louise HUC, demeurant à CARCASSONNE rue Buffon, lors de la constitution de la SCI LES CORDELIERS

Aux termes d'un acte reçu par Maître BENEDITTI, notaire à CARCASSONNE, les 14 et 16 avril 1984,

Sous la condition suspensive du non exercice par la commune de CARCASSONNE du droit de préemption lui profitant en vertu de la loi et des textes en vigueur.

Aux termes de cet acte l'immeuble apporté a été évalué à 106.714,31 euros

La commune de CARCASSONNE n'a pas exercé son droit de préemption, la condition a été réalisée le 3 mai 1984

Une expédition de ces actes a été publiée au bureau des Hypothèques de CARCASSONNE, le 22 mai 1984, volume 6516 numéro 7.

Il n'a pas été représenté au notaire soussigné, l'état délivré sur cette publicité.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Originellement, le bien objet des présentes, appartenait à titre de bien propre et personnel, à Monsieur Louis de Gonzague JOURDAN, ci dessus nommé, qualifié et domicilié, par suite de l'acquisition qu'il en a faite seul, en qualité d'époux contractuellement séparé de biens, de :

- Monsieur Jules Léon Marie JEANJEAN propriétaire demeurant à SAINT HILAIRE
- et de Mademoiselle Madeleine, Henriette, Sidonie, Marie JEANJEAN propriétaire demeurant à SAINT HILAIRE

Aux termes d'un acte reçu par Maître Léonard BENEDETTI, notaire à CARCASSONNE, le 05 janvier 1966

Cette vente a eu lieu moyennant un prix payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de CARCASSONNE, le 21 janvier 1966, volume 3317 numéro 58.

Il n'a pas été représenté au notaire soussigné, l'état délivré sur cette publicité.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par l'agence immobilière dénommée L&L UZES REAL ESTATE AGENCY titulaire d'un mandat

L'ACQUEREUR qui en a seul la charge, doit à l'agence une rémunération de SOIXANTE CINQ MILLE EUROS (65.000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération a été réglée par la comptabilité de l'Office Notarial ce jour.

BANQUE DE DONNEES IMMOBILIERES

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations statistiques d'intérêt général.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 26 et 27 de la loi numéro 78-17 du 6 Janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que les informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification.

Les parties aux présentes déclarent ne pas faire opposition au traitement informatisé de ces informations.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à L'ACQUEREUR qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du VENDEUR à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'ACQUEREUR devront s'effectuer à l'adresse de son siège ci dessus énoncé : constituant son domicile aux termes de la loi.

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera en son siège ci dessus énoncé constituant son domicile aux termes de la loi.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc 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 du prix; 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.

CONCILIATION - MEDIATION

En cas de litige, les parties conviennent, préalablement à toute instance judiciaire, de soumettre leur différend à un conciliateur désigné qui sera missionné par le Président de la Chambre des Notaires.

Le Président de la Chambre pourra être saisi sans forme ni frais.

DONT ACTE sur dix-sept pages.
Paraphes

Comprenant :

- renvoi approuvé :
- barre tirée dans des blancs :
- blanc bâtonné : 2
- ligne entière rayée : 11
- chiffre rayé nul : 43
- mot nul : 17

A handwritten signature is written above a vertical line. A downward-pointing arrow is drawn next to the line.

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	
NOTAIRE	

A small, isolated handwritten mark or signature located below the signature boxes.