

COPIE

VENTE : Cts SEYVERAT/SCI LES TERRASSES D'PAHRODITE

** (896fa.doc)

DOCUMENT HYPOTHÉCAIRE NORMALISÉ

**-I- L'AN DEUX MILLE DEUX
Le HUIT JUILLET,**

Maître **Didier PERREIN**, soussigné, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial à la résidence de MONTPELLIER (Hérault), 7, Boulevard Victor Hugo, dénommée "Patrice BRIU, Henri CAVE, Jean COMBÈS et Didier PERREIN, notaires associés".

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

-III- IDENTIFICATION DES PARTIES

Les personnes requérantes, parties au présent acte, sont :

I. - VENDEUR

1 - Monsieur Roger Julien **SEVEYRAT** , retraité , demeurant à SAINT MAURICE (94410 - Val de Marne - France), Les jardins d'Arcadie, 1 avenue Chemin de Presles ,

Né à LA VERNAREDE (Gard) le 20 novembre 1911 ,
Veuf, en uniques noces, non remarié, de Madame Lucile Marie Louise PEBEYRE ,

De nationalité française ; résident en France, au sens de la réglementation des changes,

Déclarant ne pas être lié par un pacte civil de solidarité ;

VENDEUR à concurrence de l'USUFRUIT

2 - Madame Line Elise **SEVEYRAT**, retraitée , épouse de Monsieur Claude

Joseph Marie RIVIERE, demeurant à MELUN (Seine et Marne), 22 Avenue de Meaux ,
 Née à NIMES (Gard) le 23 décembre 1941 ,
 Mariée avec Monsieur RIVIERE sous le régime légal de la communauté
 de biens réduite aux acquêts, en l'absence de contrat de mariage préalable à leur
 union célébrée à la mairie de MONTPELLIER (Hérault) le 17 août 1967 ,
 Ce régime matrimonial n'a subi aucune modification judiciaire ou
 conventionnelle depuis ;

De nationalité française ; résidente en France au sens de la réglementation des
 changes ;

3 - Madame Gisèle Lucile SEVEYRAT, sans profession , épouse de Monsieur
 Jean-Jack LOUDES, demeurant à LA VARENNE SAINT HILAIRE (Val de Marne), 19
 et 21 Avenue Charles Peguy,

Née à NIMES (Gard) le 1er mars 1944,
 Mariée avec Monsieur LOUDES sous l'ancien régime légal de la
 communauté de meubles et acquêts, en l'absence de contrat de mariage préalable à
 leur union célébrée à la mairie de MONTPELLIER (Hérault) le 5 février 1966 ,
 Ce régime matrimonial n'a subi aucune modification judiciaire ou
 conventionnelle depuis ;

De nationalité française ; résidente en France au sens de la réglementation des
 changes ;

4 - Monsieur Jean Roger SEVEYRAT, Consultant, époux de Madame Caroline
 Sophie Hélène COSSON, demeurant à PARIS (75005), 88 Boulevard de Port Royal ,

Né à GIGEAN (Hérault) le 26 décembre 1947 ,
 Marié avec Madame COSSON sous le régime de la séparation de biens
 aux termes de son contrat de mariage reçu par la SCP "VINCENT PLUVINAGE
 et BESSE", notaires associés à PARIS (75007), 183 Bs St Germain ,
 préalablement à leur union célébrée à la mairie de PARIS (5ème) le 31 mai 1997 ,
 Ce régime matrimonial n'a subi aucune modification judiciaire ou
 conventionnelle depuis ;

De nationalité française ; résident en France au sens de la réglementation des
 changes ;

5 - Mademoiselle Hélène Claire SEVEYRAT, Décoratrice , demeurant à
 MONTREUIL (Seine Saint Denis), 17 rue Buffon ,

Née à MONTPELLIER (Hérault) le 25 mars 1956 ,
 Célibataire majeure ;

De nationalité française ; résidente en France, au sens de la réglementation
 des changes,

Déclarant ne pas être liée par un pacte civil de solidarité ;

VENDEURS à concurrence de la nue-propriété

La ou les personnes identifiées ci-dessus seront dénommées dans le corps du
 présent acte sous le vocable "VENDEUR" sans nuire à la solidarité pouvant être ci-après
 exprimée .

II. - ACQUÉREUR

La société dénommée « LES TERRASSES D'APHRODITE », Société Civile au

capital de 160 €, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, ayant son siège social à MONTPELLIER (Hérault), 749 rue Centrayrargues, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER le 27 mai 2002, sous le n°442 120 838 (n° de gestion : 2002 D 372), SIREN 442 120 838

Constituée pour une durée de 50 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés et dont les statuts ont été établis suivant acte sous signatures privées en date à MONTPELLIER (Hérault) du 24 Mai 2002, enregistrés à la Recette Divisionnaire des Impôts de MONTPELLIER SUD le 24 mai 2002, Bordereau 129, numéro 24,

Représentée par :

Monsieur Larbi DALI, Gérant de société, époux de Madame Julie Patricia ALFONSO, demeurant à MONTPELLIER (Hérault), 749 rue de Centrayrargues,

Né à Bône (Algérie) le 8 juin 1959,

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple, aux termes de son contrat de mariage établi par Maître Didier PERREIN, notaire soussigné, le 14 août 1997, préalablement à son union célébrée en la Mairie de LAS VEGAS (Comté de Clark, Etat du Nevada - ETATS UNIS) le 27 août 1997.

Agissant en qualité de Gérant statutaire de cette société, fonction à laquelle il a été nommé, pour une durée indéterminée aux termes de l'article 22 des statuts,

Et ayant tous pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes dans le cadre de l'objet social défini à l'article 2 des statuts, en raison des fonctions qu'il occupe et aux termes d'une délibération l'assemblée générale des associés en date à MONTPELLIER du 2 juillet 2002, dont une copie certifiée conforme demeurera jointe et annexée aux présentes après mention.

La ou les personnes identifiées ci-dessus seront dénommées dans le corps du présent acte "ACQUÉREUR" sans nuire à la solidarité pouvant être ci-après exprimée.

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

III. - PRETEUR :

La BANQUE COURTOIS, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 17.383.880 EUR, dont le Siège Social est à Toulouse (Haute-Garonne), 33, Rue de Rémusat, ayant pour numéro unique d'identification SIREN 302 182 258 RCS Toulouse, ayant Agence à Montpellier (Hérault), Place de la Comédie, dénommée Agence Département Immobilier,

Représentée par Monsieur Michel SAMALIN dûment habilité en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par le Président du Directoire en date du 18 Février 2000,

Monsieur SAMALIN lui-même représenté par :

Monsieur Denis DOUZON, Clerc de Notaire, demeurant à MONTPELLIER 8 Boulevard Ledru-Rollin,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous-seing-privé en date à MONTPELLIER du 2 juillet 2002 demeurée ci-annexée après mention.

Ci-après dénommé dans le corps de l'acte "LA BANQUE".

Intervenant en qualité de prêteur de deniers destinés à financer l'acquisition des biens et droits immobiliers, objet des présentes.

PRÉSENCE ou REPRÉSENTATION

La ou les personnes identifiées ci-dessus sont ici présentes à l'exception de :

- Monsieur Roger SEVEYRAT non présent, est représenté par Mademoiselle France ROUANET, Clerc de notaire, demeurant professionnellement à MONTPELLIER (Hérault), 7 Boulevard Victor Hugo

En vertu d'une procuration sous seing privé en date à SAINT MAURICE du 6 juin 2002 qui demeurera jointe et annexée au présent acte après mention .

- Madame Line SEVEYRAT épouse RIVIERE non présente, est représentée par Mademoiselle France ROUANET, Clerc de notaire, demeurant professionnellement à MONTPELLIER (Hérault), 7 Boulevard Victor Hugo

En vertu d'une procuration sous seing privé en date à MELUN du 7 juin 2002 qui demeurera jointe et annexée au présent acte après mention .

- Madame Gisèle SEVEYRAT épouse LOUDES non présente, est représentée par Mademoiselle France ROUANET, Clerc de notaire, demeurant professionnellement à MONTPELLIER (Hérault), 7 Boulevard Victor Hugo

En vertu d'une procuration sous seing privé en date à SAINT MAUR DES FOSSES du 12 juin 2002 qui demeurera jointe et annexée au présent acte après mention .

- Monsieur Jean SEVEYRAT non présent, est représenté par Mademoiselle France ROUANET, Clerc de notaire, demeurant professionnellement à MONTPELLIER (Hérault), 7 Boulevard Victor Hugo

En vertu d'une procuration sous seing privé en date à PARIS du 3 juillet 2002 qui demeurera jointe et annexée au présent acte après mention .

- Mademoiselle Hélène SEVEYRAT non présente, est représentée par Mademoiselle France ROUANET, Clerc de notaire, demeurant professionnellement à MONTPELLIER (Hérault), 7 Boulevard Victor Hugo

En vertu d'une procuration sous seing privé en date à MONTREUIL du 6 juin 2002 qui demeurera jointe et annexée au présent acte après mention .

Précision étant ici faite que le vocable "VENDEUR" ou "ACQUÉREUR" s'applique tant aux mandants qu'à leur mandataire.

-IV- EXPOSE PRÉALABLE

- Néant.

-V- OBJET DU CONTRAT

Le VENDEUR vend par ces présentes en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de droit et de fait les plus étendues, à l'ACQUÉREUR qui accepte le ou les biens immobiliers dont la désignation est établie ci-dessous, plus généralement appelés dans le corps de l'acte sous le vocable "L'IMMEUBLE".

Tel que ces droits immobiliers existent avec tous leurs dépendances, sans aucune exception, ni réserve .

L'ACQUÉREUR déclare parfaitement connaître "L'IMMEUBLE", objet de la présente VENTE, pour l'avoir visité et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à sa prise de décision d'acquérir.

DÉSIGNATION**- Biens situés dans le ressort du Premier Bureau des Hypothèques de MONTPELLIER (Hérault) :**

Une maison à usage d'habitation avec dépendances et terrain attenant située sur la commune de MONTPELLIER (Hérault), 924 Avenue de Villeneuve d'Angoulême, et figurant à la matrice cadastrale et au plan révisé de ladite commune de la manière suivante:

Commune de MONTPELLIER (Hérault) :

Section :	N° :	Lieu-dit :	Contenance :		
			ha	a	ca
EO	220	Avenue de Villeneuve d'Angoulême	00	01	73
EO	221	Avenue de Villeneuve d'Angoulême	00	06	02

Contenance totale	7a 75ca
-------------------------	----------------

Anciennement cadastré section G n° 991p

QUOTITÉ DES DROITS DU VENDEUR DANS LE BIEN VENDU

L'IMMEUBLE vendu appartient au VENDEUR, ainsi qu'il sera expliqué dans l'origine de propriété.

-VI- EFFET RELATIF**1 - En ce qui concerne la parcelle cadastrée section EO n° 220 :****- Echange:**

Acte Administratif du 20 novembre 1980, publié au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 22 mai 1981 volume 224 n° 240.

- Attestation immobilière :

Acte reçu par Maître VIALLA, notaire à MONTPELLIER du 27 avril 1992, publié au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 21 mai et 15 octobre 1992, volume 92p numéro 5872.

Suivi d'une attestation rectificative établie par Me VIALLA le 12 octobre 1992, publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 15 octobre 1992, volume 92p numéro 118222.

- Partage :

Acte reçu par Maître VIALLA, notaire à MONTPELLIER du 30 juillet et 24 août 1992, publié au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 9 octobre et 11 décembre 1992, volume 92p numéro 11498.

2 - En ce qui concerne la parcelle cadastrée section EO n° 221 :**- Acquisition :**

Acte de Maître CORMOULS, notaire à MAZAMET (Tarn), le 22 mai 1950, publié à la conservation des hypothèques de MONTPELLIER le 23 juin 1950, volume 1497 numéro 221;

- Attestation immobilière :

Acte reçu par Maître VIALLA, notaire à MONTPELLIER du 27 avril 1992, publié au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 21 mai et 15 octobre 1992, volume 92p numéro 5872.

Suivi d'une attestation rectificative établie par Me VIALLA le 12 octobre 1992, publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 15 octobre 1992, volume 92p numéro 118222.

- Partage :

Acte reçu par Maître VIALLA, notaire à MONTPELLIER du 30 juillet et 24 août 1992, publié au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 9 octobre et 11 décembre 1992, volume 99p numéro 11498.

-VII- AUTRES OPÉRATIONS JURIDIQUES

Néant

-VIII- CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

La VENTE est consentie et acceptée sous les charges et conditions énumérées ci-après, étant précisé qu'aucune d'entre elles:

- ne nécessite une publication au fichier immobilier,
- n'entraîne la perception distincte de taxe ou de salaire.

OCCUPATION

Le VENDEUR déclare et l'ACQUÉREUR reconnaît que :

L'IMMEUBLE, objet de la présente VENTE, était loué en partie à Monsieur Ahmed KADDOURI,

Suivant acte sous seing privé en date à MONTPELLIER du 29 mai 1990, moyennant un loyer hors charges de 121,96 €, payable mensuellement d'avance, le 5 de chaque mois.

L'ACQUEREUR reconnaît que Monsieur KADDOURI a quitté les lieux à la fin du bail à la suite du congé ci-après visé qui lui a été notifié .

Ledit bail a été consenti pour une durée de TROIS années entières à compter du 29 mai 1990

Le VENDEUR et l'ACQUÉREUR déclarent faire leur affaire personnelle, sans responsabilité du Notaire soussigné, de la répartition entre eux et du remboursement de toutes charges payées d'avance par le locataire et prorata de loyers s'il y a lieu.

En outre le VENDEUR déclare que l'IMMEUBLE a fait l'objet d'un contrat de location publicitaire souscrit en lui et la SOCIETE DAUPHIN suivant acte sous seing privé en date à MONTPELLIER du 7 février 1997 moyennant un loyer annuel de 914,69 payable trimestriellement en fin de mois.

Ledit bail a été consenti pour une durée de six ans à compter du 1er février 1997.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été parfaitement informé de la situation par la remise de la copie dudit contrat et déclare en faire son affaire personnelle .

PURGE DU DROIT DE PREEMPTION DU LOCATAIRE URBAIN

En application des dispositions de la loi du 6 juillet 1989, le VENDEUR déclare avoir adressé au LOCATAIRE susnommé le congé prévu par ladite loi par exploit d'huissier de Me SZOT, huissier de justice à MONTPELLIER le 17 juillet 2001.

Le LOCATAIRE se trouve déchu de son droit de préemption faute de réponse dans le délai légal.

En outre le **VENDEUR** déclare que l'**IMMEUBLE** est grevé d'un contrat de location publicitaire au près de l'établissement "DAUPHIN" Pour une durée de 6 ans à compter du 1er février 1997 moyennant un loyer annuel de 6.000 F.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir obtenu du **VENDEUR** tous renseignements sur les conditions du contrat publicitaire grevant l'**IMMEUBLE** et faire son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de cette location, sans recours contre le **VENDEUR**.

-IX- PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

L'**ACQUÉREUR** sera propriétaire de l'**IMMEUBLE** au moyen et par le seul fait des présentes à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance également à compter de ce jour par la prise de possession réelle, l'**IMMEUBLE** étant libre de toute location ou occupation ainsi que le **VENDEUR** le déclare et que l'**ACQUEREUR** le reconnaît.

-X- PRIX

La présente **VENTE** est consentie et acceptée moyennant le prix principal "HORS TAXE" de CENT DIX HUIT MILLE NEUF CENT DIX EUROS ET VINGT TROIS CENTS (118.910,23 €), dont le paiement sera constaté ci-après.

PAIEMENT DU PRIX

Le prix de la présente **VENTE**, soit la somme CENT DIX HUIT MILLE NEUF CENT DIX EUROS ET VINGT TROIS CENTS (118.910,23 €), a été payé comptant par l'**ACQUÉREUR**, au **VENDEUR** à l'instant même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire soussigné.

L'**ACQUÉREUR** a déclaré avoir effectué ce paiement savoir :

- à concurrence de 93.910,23 EUROS de ses deniers personnels,
- et pour le surplus, soit 25.000 EUROS, au moyen des deniers provenant d'un emprunt souscrit auprès **LA BANQUE COURTOIS**, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 17 383 880 Euros, ayant son siège social à TOULOUSE (Haute-Garonne), 33, rue de Rémusat, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE, sous le numéro B 302 182 258, d'un montant total de DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS (230.000 €), représentant le prêt "ACQUISITION" à concurrence de 25.000 € et le prêt "TRAVAUX" à concurrence de 205.000 € constaté aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné aujourd'hui même.

Aux termes de cet acte d'emprunt, l'**ACQUÉREUR** s'est obligé à employer la somme de VINGT CINQ MILLE EUROS (25.000 €) au paiement du prix de la présente **VENTE** .

Le **VENDEUR** donne à l'**ACQUÉREUR** quittance de la somme de CENT DIX HUIT MILLE NEUF CENT DIX EUROS ET VINGT TROIS CENTS (118.910,23 €), constituant le prix de la présente **VENTE** et dont le paiement est ci-dessus constaté .

DONT QUITTANCE

PRIVILÈGE

Par suite de la promesse d'emploi et de la déclaration d'origine de deniers respectivement contenues dans la convention de prêt en la forme authentique sus-énoncée, et dans la quittance figurant au présent acte authentique, le **PRÊTEUR** se trouve investi par la loi, du privilège prévu par l'article 2103 paragraphe 2 du Code Civil lequel garantit, sur l'**IMMEUBLE** acquis, la somme de VINGT CINQ MILLE EUROS (25.000 €) en principal, les intérêts dont cette somme est productive et ses accessoires.

Ce privilège bénéficiant au **PRÊTEUR** sera, conformément l'article 2108 du Code Civil, conservé par l'inscription qui sera prise au profit dudit **PRÊTEUR** dans le délai de deux mois à compter de la date des présentes, laquelle inscription produira, en outre, à l'égard de l'action résolutoire, les effets prévus par les deux alinéas de l'article 2108 précité.

DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET DE L'ACTION RESOLUTOIRE PAR LE VENDEUR

Par suite du paiement qui précède, le Vendeur déclare se désister purement et simplement de tous droits de privilège et d'action résolutoire et dispenser le notaire associé soussigné de prendre inscription lors de la publication de la présente vente, pour sûreté des charges et conditions pour lesquelles elle a été consentie, comme aussi pour toute autre cause, lui consentant dès à présent pleine et entière décharge à ce sujet.

COMPTABILISATION

Le prêt ci-dessus sera enregistré dans un compte spécial ouvert au nom de l'Emprunteur dans les livres de la Banque à l'Agence de MONTPELLIER

L'utilisation du prêt et son remboursement en principal, intérêts, frais, commissions et accessoires seront valablement et suffisamment constatés par les écritures comptables qui seront passées à la Banque, et le compte spécial qui sera arrêté trimestriellement vaudra titre contre l'Emprunteur.

Ce compte sera entièrement distinct de tout compte courant que l'Emprunteur peut ou pourrait avoir à la Banque. Une fois le prêt ci-dessus utilisé, tout remboursement total ou partiel ne pourra être réutilisé.

AFFECTATION HYPOTHÉCAIRE

A la garantie du remboursement du prêt "TRAVAUX" de la somme de DEUX CENT CINQ MILLE EUROS (205.000 €), non garantie par l'inscription de privilège de prêteur de deniers ci-dessus, de tous intérêts, frais et accessoires y afférents, et généralement à la garantie de l'exécution de toutes les obligations stipulées aux termes de l'acte d'emprunt sus-énoncé, l'**EMPRUNTEUR** affecte en hypothèque au profit du **PRÊTEUR**, ce qui est accepté pour lui par son représentant, les biens immobiliers qu'il vient d'acquérir avec tous ses accessoires, accroissements et dépendances.

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure de deux années à celle de la dernière échéance de l'obligation garantie.

-XI- DÉCLARATIONS

1°/- Concernant l'état-civil et la capacité des parties

Le **VENDEUR** et l'**ACQUÉREUR** déclarent confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à leur état civil, leur statut matrimonial et leur résidence et déclarent au surplus :

- qu'ils sont de nationalité française.
- qu'ils se considèrent comme résidents au sens de la réglementation française des changes actuellement en vigueur.
- Ils ne sont pas placés sous l'un des régimes de protection prévu par la loi du 3 Janvier 1968 portant réforme des incapables majeurs.
- Ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire et qu'elles ne sont pas en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptibles de l'être selon la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 afférente au surendettement des particuliers dit "Loi NEIERTZ" .

Le représentant de la société acquéreur déclare :

- que la société est française et a son siège social en France .
- que sa société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée .
- que sa société n'est pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres .
- que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions.

2°/- Concernant L'IMMEUBLE vendu

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

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

FORMALITÉ DE PUBLICITÉ FONCIÈRE

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

Le VENDEUR sera tenu de rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu, des inscriptions, transcriptions, publications ou autres empêchements qui pourraient être révélés par l'état hypothécaire qui sera délivré suite à cette formalité.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège respectif .

Spécialement, pour la validité de toutes inscriptions à prendre au bureau des hypothèques, en vertu du présent acte et pour le renvoi des pièces, en l'étude du Notaire soussigné.

-XII- DÉCLARATION POUR L'ADMINISTRATION IMPOT SUR LA PLUS-VALUE.

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

A - En ce qui concerne de Monsieur Roger SEYVERAT :

- 1°) Que son domicile est bien celui indiqué en tête des présentes.
Et que le service des impôts dont il dépend est celui de MONTPELLIER SUD, Centre Administratif Chaptal, 34957 Montpellier Cédex 02
- 2°) Que l'IMMEUBLE vendu n'est plus soumis à l'imposition sur la plus-value, puisqu'il en est propriétaire depuis plus de 22 ans.

B - En ce qui concerne les enfants SEYVERAT :

A cet égard, les VENDEURS déclarent :

- 1°) Que son domicile est bien celui indiqué en tête des présentes.
Et que le service des impôts dont il dépend est celui de, savoir :
 - Madame Line RIVIERE : VILLENEUVE SUR LOT, Chemin de Velours,47308 Villeneuve sur lot cedex
 - Madame Gisèle LOUDES : SAINT MAUR DES FOSSES, 9 Avenue des Arts, 94107 St Maur des Fossés cedex

- Monsieur Jean SEVEYRAT: PARIS 5ème, JARDIN DES PLANTES, 18-22 rue Geoffroy, St Hillaire, 75230 PARIS CEDEX 05

- Et Mademoiselle Hélène SEVEYRAT : MONTREUIL EST, 33Bis rue Parmentier, 93105 Montreuil

2°) Que l'IMMEUBLE vendu lui appartient ainsi qu'il est indiqué par ailleurs, et qu'il avait alors une valeur en nue-propiété de 427.500 F soit 65.171,95 €

RÉGIME FISCAL

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente VENTE entre dans le champ d'application de la Taxe sur la valeur ajoutée,

En effet, l'ACQUEREUR déclare :

- Que le terrain acquis est destiné par lui après démolition des bâtiments existants à la construction d'un bâtiment collectif dont les trois quarts au moins de la superficie totale seront affectés à l'habitation et qui couvrira avec ses cours et jardins la totalité du terrain.

- Qu'il s'engage à effectuer dans un délai de quatre ans à compter de ce jour, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires pour l'édification de ces constructions.

- Et qu'il s'oblige à justifier, au plus tard dans les trois mois suivant l'expiration dudit délai de quatre ans, ou de la prorogation éventuelle dont il aurait pu bénéficier, de l'exécution desdits travaux et de la destination des locaux construits.

- Qu'il est redevable habituel de la TVA et qu'il est autorisé à acquitter cette taxe sur relevés CA3,

Que la recette des impôts qui a pris en charge cette taxe est celle de MONTPELLIER SUD centre Administratif Chaptal, 34957 Montpellier cédex 02 où sa déclaration d'existence et où il est identifié sous le n° 442 120 838 000 10 .

CALCUL DES DROITS

TVA :
TAXE :

- Due par l'ACQUEREUR

- Base d'imposition : 118 910,23 EUROS
- Taux de l'impôt : 19,6 %
- Montant de l'impôt : 23 306,40 EUROS
- Impôt exigible : 23 306,40 EUROS
- A verser TVA : 23 306,40 EUROS
- Taxe de publicité foncière : exonération

PAIEMENT DE LA TVA

La TVA due sur la présente mutation sera acquittée par l'ACQUEREUR sur imprimé CA3

XIII- RÉFÉRENCES DIVERSES

- Néant.

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

rédigée sur dix pages.

NON APPLICATION DU DELAI DE REFLEXION DE L'ACQUEREUR
(Institué par l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation)

L'ACQUEREUR agissant aux présentes en qualité de professionnel de l'immobilier (marchand de biens) ainsi qu'il l'a déclaré ci-dessus,

La présente mutation n'entre dans le champ d'application des dispositions protectrices de l'acquéreur immobilier prévues à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation issu de l'article 72 de la Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 dite « Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains ».

ENVIRONNEMENT

TERMITES ET INSECTES XYLOPHAGES

Attestation sur l'état parasitaire du bien

L'immeuble objet des présentes est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article 3 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites ou d'autres insectes xylophages.

En application de l'article 8 de la loi précitée, une attestation sur l'état parasitaire du bien, objet du présent acte, a été délivrée par le cabinet GALIBERT sis à ALES (30100), 16 quai Férrol en date du 18 juin 2002 dont l'original demeurera ci-joint et annexe après mention .

Les conclusions de cet état parasitaire sont ci-après littéralement retranscrites :
"Absence de TERMITES , traces de capricorne sur la charpente"

Cette attestation ayant été établie depuis moins de trois mois et le vendeur n'ayant pas la qualité de professionnel de l'immobilier, il ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés concernant l'état parasitaire du bien vendu, ce qui est expressément accepté par l'ACQUÉREUR .

En conséquence l'ACQUÉREUR s'oblige à prendre l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour du transfert de propriété, sans recours contre le vendeur en cas de présence, dans l'immeuble vendu, de termites ou autres insectes xylophages .

LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Loi du 29 Juillet 1998

Le vendeur déclare

- que n'a pas eu connaissance de cas de maladie pouvant être liée à la présence de plomb dans l'immeuble vendu,

DÉCLARATION SUR L'AMIANTE

Le Notaire soussigné a informé les parties, ce qu'elles reconnaissent, des dispositions du décret n°96-97 du 7 février 1996 modifié.

Le VENDEUR déclare qu'à ce jour l'IMMEUBLE objet des présentes n'entre pas dans le champ d'application du décret précité, étant uniquement à usage d'habitation et ne comportant qu'un seul logement .

URBANISME - VOIRIE

En ce qui concerne les divers Certificats relatifs à l'Urbanisme et à la voirie, les parties déclarent se référer à ceux qui sont demeurés annexés aux présentes.

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

Lesquelles pièces consistent en :une note de renseignements d'urbanisme

Il est ici précisé que la parcelle objet des présentes est frappée d'une servitude d'alignement au titre de l'opération "C25" du plan local d'urbanisme .

PERMIS DE CONSTRUIRE

Il est ici précisé qu'un permis de construire a d'ores et déjà été délivré à l'ACQUEREUR par Monsieur le Maire de MONTPELLIER (Hérault), le 13 mars 2002 sous le numéro PC 34 172 01 V0450, permettant l'édification d'un bâtiment collectif à usage d'habitation que ledit ACQUEREUR s'engage à construire aux termes des présentes.

RENONCIATION EXPRESSE AU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

L'IMMEUBLE étant situé sur une portion de territoire soumise au droit de préemption en application de l'article L. 211-1 du Code de l'Urbanisme, son aliénation donnait ouverture à ce droit de préemption en vertu de l'article L.213-1 dudit code, la présente mutation n'entrant pas dans les cas d'exemption institués par les articles L.211-4 et L.213-1 du même code.

Afin de purger le droit de préemption, le Notaire soussigné a adressé, au bénéficiaire du droit de préemption, par pli recommandé avec demande d'avis de réception en quadruple exemplaires, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L.213-2 du Code de l'Urbanisme, établie conformément aux prescriptions de l'article R.213-5 du même.

Par lettre en date du 29 janvier 2002 dont l'original demeurera ci-annexé, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître la renonciation à ce droit.

En conséquence, la présente VENTE peut donc, en vertu du premier alinéa de l'article L.213-8 du Code de l'Urbanisme, être réalisée .

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

L'IMMEUBLE, objet des présentes, appartient aux Consorts SEVEYRAT par suite des faits et acte ci-après :

I - A L'ORIGINE :

A - En ce qui concerne la parcelle cadastrée section EO n° 220

L'IMMEUBLE objet des présentes dépendaient de la communauté de biens meubles et acquêts ayant existé entre les époux SEVEYRAT /PEBEYRE pour l' avoir acquis à titre d'échange de la Commune de MONTPELLIER, aux termes d'un acte administratif en date du 20 novembre 1980, publié au bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 22 mai 1981, volume 224, numéro 240

B - En ce qui concerne la parcelle cadastrée section EO n° 221

L'IMMEUBLE objet des présentes dépendaient de la communauté de biens meubles et acquêts ayant existé entre les époux SEVEYRAT /PEBEYRE pour l' avoir acquis de :

- Monsieur Jacques ESCOURROU, industriel, demeurant à MAZAMET (Tarn), 41 Avenue Maréchal Foch et Madame Julie Jeanne Germaine ORLIAC, sans profession, son épouse qu'il autorise

Nés savoir :

Monsieur à ALET (Aude), le 15 mai 1891,

Madame à SAINT MARTIN DE LONDRES (Hérault), le 4 octobre 1891

- Madame Julie Marguerite ESCOURROU, retraitée des PTT, veuve de Monsieur Léon Jean MARIE, demeurant à LIMOUX (Aude), Villa Anne-Marie, Quartier Saint Antoine

Née à LAROQUE (Ariège), le 12 septembre 1885

- Monsieur Etienne Pierre ESCOURROU, employé et Madame Joséphine Erénie Victorine MOLLE, sans profession, son épouse, demeurant à TOULOUSE (Haute Garonne), 165 Route de Paris, Villa Les Cèdres,

Nés savoir :

Monsieur à ALET (Aude), le 13 septembre 1894

Madame à BELVEZE (Aude), le 5 mars 1896

Aux termes d'un acte reçu par Maître CORMOULS, Notaire à MAZAMET (Tarn), le 22 mai 1950, transcrit à la Conservation des hypothèques de MONTPELLIER le 23 juin 1950, volume 1497, numéro 221.

Audit acte il a été fait les déclarations d'usage.

II- DECES DE Madame Lucile PEBEYRE épouse SEVEYRAT

Madame Lucile Marie Louise PEBEYRE, en son vivant retraitée, demeurant à MONTPELLIER (Hérault), 924 Avenue Villeneuve d'Angoulême, épouse de Monsieur Roger Julien SEYVERAT avec lequel elle était mariée sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage, préalable à leur union célébrée à la mairie de NIMES (Gard), le 22 août 1940,

Née à MONTDARDIER (Gard), le 19 mars 1915

Décédée à MONTPELLIER (Hérault), le 17 mars 1985

Laissant pour lui succéder :

1 - Son époux survivant : Monsieur Roger Julien SEVEYRAT, VENDEUR aux présentes

Commun en biens ainsi qu'il est indiqué ci-dessus

Usufruitier légal du quart des biens dépendant de la succession du défunt en application des dispositions de l'article 767 du Code Civil

2 - Et comme héritiers ayant droit à une réserve légale dans sa succession :

- Madame Line SEVEYRAT épouse RIVIERE, susnommée, venderesse aux présentes,

- Madame Gisèle SEVEYRAT épouse LOUDES, venderesse aux présentes,

- Monsieur Jean SEVEYRAT, vendeur aux présentes,

- Et Mademoiselle Hélène SEVEYRAT, venderesse aux présentes.

Ses quatre enfants issus du mariage de le défunt avec son conjoint survivant, habiles à se dire et porter héritiers du défunt ensemble pour la totalité ou chacun séparément pour le quart sauf les droits du conjoint survivant.

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés dans un acte de notoriété reçu par Maître VIALLA, Notaire à MONTPELLIER (Hérault), le 28 mars 1985.

L'attestation immobilière suite audit décès a été dressé par ledit Notaire le 27 avril 1992, publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 21 mai et le 15 octobre 1992, volume 92p numéro 5872.

Suivi d'une attestation rectificative établie par ledit Me VIALLA, notaire à MONTPELLIER le 12 octobre 1992, publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 15 octobre 1992, volume 92p numéro 11822.

III- PARTAGE Cts SEVEYRAT

L'immeuble ci-dessus appartient à concurrence de l'usufruit viager à Monsieur Roger SEVEYRAT et à concurrence de la nue-propiété à ses quatre enfants ci-dessus nommés et qualifiés, pour leur avoir été attribué dans ces proportions aux termes d'un acte de partage reçu par Maître VIALLA, notaire à MONTPELLIER, le 30 juillet et le 24 août 1992, publié au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 9 octobre et le 11 décembre 1992.

ORIGINE ANTÉRIEURE

Les parties dispensent le Notaire soussigné d'établir plus longuement ici l'origine de propriété de l'IMMEUBLE, déclarant vouloir s'en référer aux anciens titres de propriété.

CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

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

1-) ÉTAT - MITOYENNETÉ - DÉSIGNATION - CONTENANCE

Il prendra l'IMMEUBLE dans son état actuel, sans aucune garantie de la part du VENDEUR, pour quelque cause que ce soit, et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vétusté, vices de construction ou autres, apparents ou cachés, mitoyenneté ou non mitoyenneté ou encore, erreur dans la consistance ou la contenance, toute différence qui pourrait exister entre la contenance réelle et celle sus-indiquée, en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'ACQUÉREUR .

2-) SERVITUDES

Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titre régulier non prescrit ou de la loi.

A cet égard, le VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'IMMEUBLE vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autre que celle pouvant résulter de la situation des lieux, des stipulations du présent acte .

3-) ASSURANCES

L'ACQUÉREUR fera son affaire personnelle pour souscrire toute police d'assurance concernant sa responsabilité personnelle.

En cas de continuation du contrat d'assurance précédemment souscrit par le VENDEUR, l'ACQUÉREUR en paiera les primes à leurs échéances à compter du jour de l'entrée en jouissance .

A cet égard le Notaire soussigné a rappelé aux parties les dispositions de l'article L 121-10 du Code des Assurances précisant :

- *Qu'en cas d'aliénation de la chose assurée l'assurance continue de plein droit au profit de l'ACQUÉREUR, à charge pour celui ci, d'exécuter toutes les obligations dont l'assuré était tenu vis à vis de l'assureur en vertu du contrat .*

- *Toutefois l'ACQUÉREUR a la faculté de résilier le contrat d'assurance .*

- *Le VENDEUR reste tenu vis à vis de l'assureur, au paiement des primes échues mais est libéré, même comme garant des primes à échoir, à partir du moment où il a informé l'assureur de l'aliénation par lettre recommandée.*

- *L'assureur ne peut demander le paiement d'une indemnité en cas de résiliation dans les conditions ci-dessus.*

Connaissance prise de ces dispositions légales l'ACQUÉREUR déclare ne pas vouloir continuer la police d'assurance incendie souscrite par le VENDEUR et par suite lui donne mandat pour résilier cette police en son nom ce qui est accepté expressément par le VENDEUR.

En conséquence le VENDEUR s'oblige en cette qualité de mandataire de l'ACQUÉREUR à procéder sans délais à la résiliation de sa police d'assurance.

4-) QUOTE-PART IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

2) que la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères se répartiront prorata temporis entre le VENDEUR et l'ACQUÉREUR. Dès à présent l'ACQUÉREUR s'engage à rembourser à la première réquisition du VENDEUR, la fraction lui incombant, tant que l'avertissement correspondant ne lui sera pas adressé à son nom propre.

Nonobstant la répartition ci-dessus stipulée, les parties reconnaissent que le Notaire soussigné les a informées que cette répartition n'étant pas opposable à l'administration fiscale, le VENDEUR restera seul redevable légal du paiement de la taxe foncière et celle d'enlèvement des ordures ménagères concernant l'année en cours.

5-) ABONNEMENTS DIVERS

L'ACQUÉREUR fera son affaire personnelle à compter du jour de l'entrée en jouissance de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité, le tout s'il en existe.

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

6-) FRAIS - DROITS ET ÉMOLUMENTS

L'ACQUÉREUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, en application de l'article 1593 du Code Civil.

REMISE DE TITRES

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

MARCHÉ IMMOBILIER DES NOTAIRES

L'ACQUÉREUR requiert le Notaire soussigné d'inscrire la mutation du bien immobilier qu'il vient d'acquérir au fichier du Marché Immobilier Des Notaires et de fournir à cette banque de données les éléments d'information nécessaires à cette inscription, à l'exclusion de toute information sur les personnes.

Au cas où la présente transaction ferait l'objet d'un redressement de la part de l'administration fiscale, le Notaire soussigné se tient à la disposition de l'ACQUÉREUR

pour lui fournir à ses frais, des références de biens immobiliers déjà inscrites sur ce fichier, afin de lui permettre d'assurer personnellement sa défense.

Le coût de cette inscription à la banque de données sera supporté par l'ACQUÉREUR.

POUVOIRS

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

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ ATTESTATIONS DE CLOTURE DU DOCUMENT HYPOTHÉCAIRE

En vue de la publication du présent acte au bureau des hypothèques, sont ici prévues les affirmations et attestations de clôture du document hypothécaire.

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

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

Le Notaire soussigné atteste que la première partie du présent document hypothécaire contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication au fichier immobilier des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

Le Notaire soussigné certifie que l'identité des parties lui a été régulièrement justifiée, que les noms et prénoms desdites parties n'ont subi aucune modification .

DONT ACTE rédigé sur seize pages.

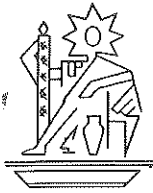
Fait et passé à MONTPELLIER
En l'Etude, 7, Boulevard Victor Hugo
Les jour, mois et an susdits,

Et, APRES LECTURE FAITE, les parties ont signé le présent acte avec le notaire associé.

Les parties approuvent :

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

**



Patrice BRIU, Henri CAVE, Jean COMBÈS, Didier PERREIN

Notaires Associés

Correspondance à adresser à :

7, Boulevard Victor Hugo
B.P. 91013
34 006 MONTPELLIER CEDEX 1

Téléphone : 04.67.02.97.00
Télécopie : 04.67.02.97.01

N/Réf : **
V/Réf :

Montpellier, le 8 juillet 2002

ATTESTATION

JE SOUSSIGNE, Maître **Didier PERREIN**, Notaire associé à MONTPELLIER (Hérault),

ATTESTE que suivant acte à mon rapport en date du 8 juillet 2002 ,

1 - Monsieur Roger Julien SEVEYRAT , retraité , demeurant à SAINT MAURICE (94410 - Val de Marne - France) , Les jardins d'Arcadie, 1 avenue Chemin de Presles ,

VENDEUR à concurrence de l'USUFRUIT

2 - Madame Line Elise SEVEYRAT, retraitée , épouse de Monsieur Claude Joseph Marie RIVIERE, demeurant à MELUN (Seine et Marne), 22 Avenue de Meaux ,

3 - Madame Gisèle Lucile SEVEYRAT, sans profession , épouse de Monsieur Jean-Jack LOUDES, demeurant à LA VARENNE SAINT HILAIRE (Val de Marne), 19 et 21 Avenue Charles Peguy,

4 - Monsieur Jean Roger SEVEYRAT, Consultant, époux de Madame Caroline Sophie Hélène COSSON, demeurant à PARIS (75005), 88 Boulevard de Port Royal ,

5 - Mademoiselle Hélène Claire SEVEYRAT, Décoratrice , demeurant à MONTREUIL (Seine Saint Denis), 17 rue Buffon ,

VENDEURS à concurrence de la nue-propriété

Ont vendu à :

La société dénommée « **LES TERRASSES D'APHRODITE** », Société Civile au capital de 160 €, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, ayant son siège social à MONTPELLIER

SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE TITULAIRE D'UN OFFICE NOTARIAL SITUÉ A MONTPELLIER (34)

Successeurs de M° J. PERREIN, M° RIGAUD et de M° ALDORF

Parking Comédie - Parking Triangle - Parking Laissac

Étude ouverte du lundi au vendredi de 9h00 à 12h et de 14h à 18h30 (18h le vendredi) - Fermée le samedi.

Membre d'une Association Agréée. Le règlement des Honoraires par chèque est accepté

(Hérault), 749 rue Centrayrargues , immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER le 27 mai 2002 , sous le n°442 120 838 (n° de gestion : 2002 D 372), SIREN 442 120 838

- Biens situés dans le ressort du Premier Bureau des Hypothèques de MONTPELLIER (Hérault) :

Une maison à usage d'habitation avec dépendances et terrain attenant située sur la commune de MONTPELLIER (Hérault), 224 Avenue de Villeneuve d'Angoulême, et figurant à la matrice cadastrale et au plan révisé de ladite commune de la manière suivante:

Commune de MONTPELLIER (Hérault) :

Section :	N° :	Lieudit :	Contenance :		
			ha	a	ca
EO	220	Avenue de Villeneuve d'Angoulême	00	01	73
EO	221	Avenue de Villeneuve d'Angoulême	00	06	02

Contenance totale	7a 75ca
-------------------------	----------------

Anciennement cadastré section G n° 991p

Cette vente a eu lieu moyennant un prix payé comptant ainsi que le constate l'acte qui en contient quittance.

L'entrée en jouissance de l'acquéreur a été fixée au jour de l'acte.

EN FOI DE QUOI, j'ai délivré la présente attestation sur papier libre pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à MONTPELLIER
Le 8 juillet 2002

Mes P. BRIU - H. CAVE
J. COMBES - D. PERREIN
NOTAIRES ASSOCIÉS
7, Boulevard Victor Hugo
B.P. 91013
34006 MONTPELLIER CEDEX 1
Tél. 04 67 02 97 00

