

36-39, rue de Belfort
33077 BORDEAUX CEDEX
Tél. 00-33 (0)5 56 99 52 50
Fax 00-33 (0)5 56 99 52 60

L'an MIL NEUF CENT QUATRE VINGT HUIT,
Le dix novembre,

Maître Georges GERBAULT, notaire de la Société Civile Professionnelle "Georges GERBAULT et Philippe GERBAULT, notaires associés", titulaire d'un Office Notarial à AMBARES (Gironde), soussigné

Avec la participation de Me LABORDE, notaire associé à ROYAN.

Il est précisé qu'en cas de notaire associé ou de plusieurs notaires signataires de l'acte, il sera ou ils seront dénommés "le notaire soussigné".

A reçu le présent acte authentique.

Contenant VENTE.

A la requête des personnes ci-après identifiées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

Les personnes requérantes, parties au présent acte sont :

ANCIENS PROPRIETAIRES

Madame Suzanne Louise Paulette VILLA, commerçante, veuve en premières noces et non remariée de Monsieur Georges Max KAYSER, demeurant à BASSENS (Gironde), 8 avenue de Rome.

Née à BORDEAUX (Gironde) le 11 mai 1918.

NOUVEAUX PROPRIETAIRES

Monsieur Jean Claude CONANT, agent de la sécurité sociale, demeurant à AMBARES, 8 avenue Georges Brassens.

Né à BORDEAUX (Gironde) le 6 décembre 1939.

Divorcé en premières noces et non remariée de Madame Marie Thérèse CAMINO, en vertu d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX le 13 décembre 1984, régulièrement transcrit.

DESIGNATION

Un immeuble sis à BASSENS (Gironde), 8 avenue de Rome, comprenant une maison à usage d'habitation élevée d'un rez de chaussée surélevé, composé de garage, cuisine, salle de séjour au rez de chaussée, au-dessus deux chambres, formant le lot n°6 du lotissement approuvé par arrêté préfectoral du 13 janvier 1959.

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
AM	208	Lagarde	12 a 46 ca

EFFET RELATIF

-acquisition acte Me BOUNEL, notaire à SAINT LOUBES, du 6 mars 1959, publiée au 3° Bureau des Hypothèques de BORDEAUX le 16 avril 1959 volume 3445 n°1. Prix: 560.596 anciens francs.

-attestation notariée acte Me RICARD, Notaire à CENON, du 4 mai 1965, publiée au 3° Bureau des Hypothèques de BORDEAUX le 21 juillet 1965 volume 4609 n°9.

-construction édifiée par le vendeur au cours de l'année 1959.

[Handwritten signatures and initials]

PROPRIETE - JOUISSANCE

Immédiatement, par la prise de possession réelle à compter de ce jour.

PRIX

QUATRE CENT VINGT CINQ MILLE FRANCS (425.000 F) payé comptant par la comptabilité.

DECLARATION POUR L'ADMINISTRATION

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente vente ne rentre pas dans le champ d'application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, l'IMMEUBLE ci-dessus désigné étant achevé depuis plus de cinq ans.

L'ACQUEREUR déclare que l'IMMEUBLE est destiné à l'habitation.

Il s'engage en exécution de l'article 710 du Code Général des Impôts à ne pas affecter l'IMMEUBLE vendu à un usage autre que l'habitation, pendant un délai minimum de trois ans à compter de ce jour.

Que le tarif réduit est applicable à la totalité du prix, la construction acquise étant édifée sur un terrain inférieur à 2.500m².

Si cet engagement n'était pas respecté, il serait tenu d'acquitter le complément des droits dont il se trouve dispensé, et, en outre, un droit supplémentaire de 6%.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le notaire soussigné a spécialement averti le VENDEUR des dispositions de la Loi du 19 juillet 1976, modifiée sur la Loi n° 82-1126 du 29 décembre 1982, relative aux plus-values immobilières.

A cet égard, le VENDEUR déclare :

1°) Que son domicile est bien celui indiqué en tête des présentes.

Et que le service des impôts dont il dépend est celui de CENON (Gironde) avenue Vincent Auriol (secteur BORDEAUX NORD EST)

2°) Que l'IMMEUBLE vendu a constitué, depuis la date de son acquisition ou de son achèvement et jusqu'à ce jour, sa résidence principale et personnelle, et qu'il n'est pas vendu comme terrain à bâtir.

Qu'en conséquence, la plus-value pouvant résulter de la présente vente est exonérée de toute imposition.

CALCUL DES DROITS

Sur la somme de 425.000F.

4,10% :	.....	18 700,00 F.
1,20% :	.....	5 100,00 F.
1,60% (T.R.) :	.....	6 800,00 F.
Frais de recouvrement 2,50% :	.....	467,00 F.
TOTAL :	.....	30 067,00 F.

PRESENCES ou REPRESENTATIONS

Madame veuve KAYSER, ci-dessus prénommée, qualifiée et domiciliée.

Dénommée dans le présent acte LE VENDEUR.

Présente.

Monsieur CONANT, ci-dessus prénommé, qualifié et domicilié.
Dénommé dans le présent acte l'ACQUEREUR.
Présent.

Lesquels reconnaissent que le Notaire soussigné leur a donné lecture du préambule qui précède et déclarent en approuver les termes.

En conséquence :

Madame KAYSER, vend par ces présentes en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit les plus étendues ;

A :

Monsieur CONANT qui accepte.

Les biens dont la désignation est établie ci-dessus et qui sont plus généralement appelés dans le corps de l'acte sous le vocable "L'IMMEUBLE" ; tel qu'il existe avec toutes ses dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent et tous droits y attachés sans aucune exception ni réserve.

Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par l'autorité compétente le 29 septembre 1988.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'IMMEUBLE présentement vendu est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain résultant de l'application des dispositions du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation sur l'étendue de la zone urbaine de la commune ou de groupement de communes.

Afin de purger le droit de préemption institué par les articles L 211-1 et L 213-1 du Code de l'Urbanisme, le notaire soussigné a adressé, au bénéficiaire du droit de préemption, par pli recommandé avec demande d'avis de réception en quadruple exemplaire la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'Urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R 213-5 du même code.

Une copie de cette déclaration et l'avis de réception ou le récépissé, demeureront ci-annexés après mention.

Par lettre en date du 13 octobre 1988, dont l'original demeurera ci-annexé, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître la renonciation à ce droit.

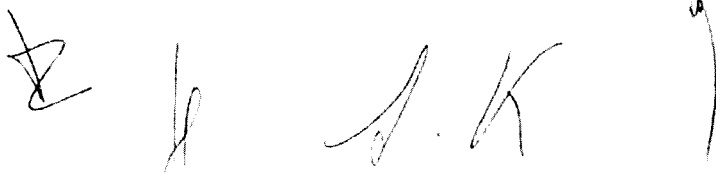
ORIGINE

Les parties dispensent le notaire soussigné d'établir ici l'origine de propriété de l'IMMEUBLE, cette origine figurera en une note qui demeurera ci-annexée aux présentes.

PROPRIETE - JOUISSANCE

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

L'IMMEUBLE est libre de location et occupation ainsi que le VENDEUR le déclare.



CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

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

1) - ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION - 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, insectes, parasites ou végétaux parasites, carrières, affaissements ou éboulements, fouilles, défaut d'alignement, mitoyenneté ou non-mitoyenneté, ou encore erreur dans la désignation ou la consistance, ou dans la contenance indiquée, 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'ACQUEREUR.

Au cas où le VENDEUR est un professionnel de l'immobilier, la clause d'exonération des vices cachés ne pourra s'appliquer.

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 droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

DECLARATION DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'IMMEUBLE vendu, sauf celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la Loi ou de l'urbanisme.

3) - ASSURANCES

L'ACQUEREUR ne continuera pas la police d'assurance en cours,

4) - QUOTE-PARTS - IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

b) que la taxe foncière et ordures ménagères se répartiront prorata temporis entre VENDEUR et ACQUEREUR ; dès à présent l'ACQUEREUR s'engage à rembourser à la première réquisition du VENDEUR la fraction lui incombant.

5) - ABONNEMENTS DIVERS

Il fera son affaire personnelle à compter du même jour 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

[Handwritten signatures]

5) - ABONNEMENTS DIVERS

Il fera son affaire personnelle à compter du même jour 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 - EMOLUMENTS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence.

PRIX

Cette vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de QUATRE CENT VINGT CINQ MILLE FRANCS (425.000 Francs).

Ce prix a été payé comptant par l'ACQUEREUR ce jour même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné au VENDEUR qui le reconnaît et lui en donne quittance, sous réserve de l'encaissement du chèque.

DONT QUITTANCE**DECLARATIONS****1ent - concernant l'état-civil et la capacité des parties :**

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à leur état civil, leur statut matrimonial, et leur résidence,

Qu'ils ajoutent ce qui suit :

- Qu'ils sont de nationalité française,
- qu'ils se considèrent comme résidents au sens de la réglementation française des charges actuellement en vigueur,
- qu'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,
- qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

2ent : sur l'IMMEUBLE vendu :

Le VENDEUR déclare sous sa responsabilité, concernant l'IMMEUBLE :

- 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'ACQUEREUR.

FORMALITE DE PUBLICITE FONCIERE

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 révélés par l'état hypothécaire délivré suite à cette formalité.

DOMICILE

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

REMISE DE TITRES

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

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoir à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément 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.

**INFORMATION RELATIVE
A LA REPRESSION DES INSUFFISANCES
ET DISSIMULATIONS - AFFIRMATION DE
SINCERITE**

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des 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.

Les parties reconnaissent également que le notaire soussigné leur a donné connaissance des dispositions fiscales instituant au profit du Trésor, un droit de préemption sur les immeubles dont le prix de vente est estimé insuffisant et leur a expliqué les conséquences pouvant résulter à l'encontre de l'ACQUEREUR et du VENDEUR, de l'application éventuelle de ces dispositions.

DONT ACTE sur six pages

Fait et passé au siège de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

A la date sus-indiquée.

Et, après lecture faite, Monsieur François LIGEOIX, Principal Clerc de notaire, habilité à cet effet par acte en date du 23 mai 1985 a recueilli les signatures, puis signé.

Le notaire a également signé le même jour.

Les parties approuvent expressément :

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

[Handwritten signatures and stamps]

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Me RICARD, sus nommé, le 13 Février 1962. L'attestation de propriété constatant la transmission des biens, a été dressée par Me André RICARD, Notaire sus nommé, et Madame Simone BOUNEL, épouse de Monsieur Christian RENAULT, suppléant de Me Jean BOUNEL, Notaire à SAINT LOUBES, les 30 Avril et 4 Mai 1965, publié au 3ème Bureau des Hypothèques de BORDEAUX, le 21 Juillet 1965, volume 4609 n°9

Il est ici précisé que Madame MONDON est décédée à LORMONT (Gironde) le 21 Décembre 1983.

un acte de notoriété d'un acte reçu par
le Notaire le 10 Novembre 1983
le dix novembre mil neuf cent quatre-vingt huit

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble présentement vendu, appartient en propre à Madame KAYSER par suite des faits et actes ci-après :

Ledit immeuble dépendait de la communauté ayant existé entre Monsieur Georges Max KAYSER, ci-après nommé, et Madame Suzanne Louise Paulette VILLA, son épouse, sus nommée, savoir :

- les constructions pour les avoir fait édifier au cours et pour le compte de ladite communauté, sans conférer de privilège à qui que ce soit.

- le terrain pour avoir été acquis par Monsieur KAYSER, seul, au cours et pour le compte de la communauté, de La Société Civile Immobilière de PUY PELAT, Société Civile au capital de Deux Cent Vingt Cinq Mille Francs, divisé en 90 parts de 2.500,00 F chacune, dont le siège est à BASSENS(Gironde) sur le domaine de Lagarde

Aux termes d'un acte reçu par Maître André RICARD, Notaire à CENON (Gironde) et Me Jean BOUNEL, Notaire à SAINT LOUBES (Gironde) le 6 Mars 1959, publié au 3ème Bureau des Hypothèques de BORDEAUX le 16 Avril 1959 volume 3445 n°1

Moyennant le prix principal de Cinq Cent Soixante Mille Cinq Cent Quatre Vingt Seize Anciens Francs, qui a été payé comptant et quittancé audit acte.

DECES DE MONSIEUR KAYSER

Monsieur Georges Max KAYSER, en son vivant comptable, demeurant à BORDEAUX(Gironde) Rue Joséphine est décédé à BASSENS(Gironde) le 6 Novembre 1961, en laissant pour recueillir sa succession :

- Son épouse survivante

Madame Suzanne Louise Paulette VILLA, sus nommée, Avec laquelle il était marié 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 BORDEAUX le 18 Avril 1936.

Donataire en vertu d'un acte de donation entre époux reçu par Me André RICARD, sus nommé, le 4 Février 1959.

Ladite donation s'étant trouvée réduite à 3/4 en pleine propriété et 1/4 en nue propriété en raison de l'existence de la mère du défunt, ci-après nommée.

Usufruitière de la moitié des biens composant la succession du défunt, en vertu de l'article 767 du Code Civil, lequel usufruit se confond avec le bénéfice de la donation précitée.

- et à défaut de descendants, pour seule héritière réservataire, d'un quart en usufruit, sa mère légitime :

Madame Jeanne Charlotte GRENIER, sans profession, veuve en premières noces de Monsieur François Joseph KAYSER, et épouse en secondes noces de Monsieur Jean MONDON, demeurant à LORMONT, rue Georges Vitrac.

Madame MONDON, née à SAINT LOUBES le 24 Octobre 1890.

Mariée sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la Mairie d'AMBARES le 24 Avril 1920.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Me RICARD, sus nommé, le 13 Février 1962. L'attestation de propriété constatant la transmission des biens, a été dressée par Me André RICARD, Notaire sus nommé, et Madame Simone BOUNEL, épouse de Monsieur Christian RENAULT, suppléant de Me Jean BOUNEL, Notaire à SAINT LOUBES, les 30 Avril et 4 Mai 1965, publié au 3ème Bureau des Hypothèques de BORDEAUX, le 21 Juillet 1965, volume 4609 n°9

Il est ici précisé que Madame MONDON est décédé à LORMONT (Gironde) le 21 Décembre 1983.

2- GERPAULT
NOTAIRE
10000000-0023-0023-00

BORDEAUX

le Notaire ~~le Notaire~~ un acte reçu par
le dix Novembre ~~le Notaire~~ vingt huit
mil neuf cent ~~le Notaire~~