



2008 D N° 7420

Publié et enregistré le 11/08/2008 à la conservation des Hypothèques de

FONTENAY LE COMTE

Droits : 2.240,00 EUR

Salaires : 44,00 EUR

TOTAL : 2.284,00 EUR

Le Conservateur,

Gerard ALIBERT

Volume : 2008 P N° 4416

Reçu : Deux mille deux cent quatre-vingt-quatre Euros

Mme Gisèle FAUCONNIER  
Contrôleuse

L'AN DEUX MILLE HUIT,  
Le onze juillet

Maître Michel LANNES, soussigné, notaire, associé de la société civile professionnelle "Guy VENIERE, Michel LANNES" titulaire d'un office notarial, dont le siège est à SAINT MICHEL EN L'HERM (85580), 9 rue de l'Eglise,

A reçu, avec la participation de Me Philippe WATTEAU, notaire associé à SAINT ANDEOL LE CHATEAU (69700), 61 rue des Pinaises, Conseil du Vendeur, le présent acte authentique, contenant **VENTE**, entre les parties ci-après identifiées :

#### IDENTIFICATION

##### **- VENDEUR -**

1°/ Madame Karine **THONNERIEUX**, professeur de mathématiques, demeurant à OULLINS (69600), 9 rue Salvador Allende, épouse de Monsieur Frédéric **MARTINS**.

Née à LYON 3ème arrondissement (69003) le 29 juillet 1979, de nationalité française.

Mariée à la mairie de SAINT MAURICE SUR DARGOIRE (69440) le 28 août 2004.

Soumise au régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, en l'absence de contrat de mariage.

2°/ Et Mademoiselle Amélie **THONNERIEUX**, infirmière, demeurant à OULLINS (69600), 10-12 rue de la Sarrazine, célibataire.

Née à LYON 3ème arrondissement (69003) le 03 janvier 1982, de nationalité française.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

Ci-après dénommées "le Vendeur"

**- ACQUEREUR -**

Monsieur Ian Melville **WARRINER**, retraité, et Madame Catherine Ann **JONES**, retraitée, son épouse, demeurant ensemble à GRUES (85580), 26 rue de la République.

Nés savoir :

Monsieur à CARLTON (Grande Bretagne) le 10 janvier 1940, de nationalité britannique.

Madame à CAERNARVON (Grande Bretagne) le 27 mai 1948, de nationalité britannique.

Mariés à LEEK (Grande Bretagne) le 12 septembre 1985.

Soumis au régime légal britannique de la séparation de biens en l'absence de contrat de mariage.

Lequel régime n'a pas été modifié à ce jour, ainsi déclaré.

Ci-après dénommés "l'Acquéreur"

**CONVENTION DE REDACTION**

Les appellations "le vendeur" et "l'acquéreur" s'appliquent quant bien même ceux-ci seront représentés par des mandataires ou des représentants.

Si la vente intervient entre plusieurs vendeurs ou acquéreurs, présents ou représentés, ceux-ci agiront solidairement entre eux.

**SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE**

Les engagements pris en vertu des présentes conventions sont stipulés solidaires et indivisibles.

En cas de décès d'une personne physique ou de dissolution d'une personne morale partie au présent acte, il y aura solidarité entre ses héritiers et représentants, respectivement ses ayants droit, pour l'exécution de toutes les obligations mises à sa charge.

**OBJET DU CONTRAT**

Par les présentes, le Vendeur vend, sous toutes les conditions et garanties ordinaires et de droit, à l'Acquéreur, les biens immobiliers désignés ci-dessous, incluant toutes les dépendances, immeubles par destination et tous droits y attachés, le tout sans restriction ni réserve. Il sera fait référence, dans la suite de l'acte, à l'ensemble de ces biens immobiliers sous le terme "Immeuble".

L'Acquéreur accepte expressément la présente vente.

**DESIGNATION**

**- Commune de GRUES (Vendée) -**

Une parcelle de terrain à bâtir située rue Saint François.

Cet immeuble figure au cadastre sous les relations suivantes:

Section	Numéro	Lieu-dit	Contenance
		GRUES (85580)	
A	716	Le Fief Bas	5a87ca
A	2035	Le Bourg	1a49ca
		<b>Contenance totale:</b>	<b>7a36ca</b>

L'acquéreur déclare connaître l'immeuble pour l'avoir visité en vue du présent acte et avoir obtenu toutes informations utiles de la part du vendeur quant à sa consistance et son état.

### **NATURE ET QUOTITE DES DROITS CONCERNES**

#### **Les droits du vendeur :**

L'Immeuble présentement vendu appartient à Madame MARTINS née Karine THONNERIEUX et à Mademoiselle Amélie THONNERIEUX, indivisément entre elles chacune pour moitié, ainsi qu'il sera expliqué ci-après sous le titre "Origine de propriété".

#### **Les droits de l'acquéreur :**

Et ledit Immeuble appartiendra à Monsieur et Madame WARRINER indivisément entre eux chacun pour moitié.

### **EFFET RELATIF**

Le Vendeur est propriétaire de l'Immeuble présentement vendu en vertu d'un acte reçu par Me LANNES, notaire associé soussigné, le 31 octobre 2005, publié au bureau des hypothèques de FONTENAY LE COMTE (85200) le 19 décembre 2005, volume 2005P n° 7420.

### **PROPRIÉTÉ ET 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, ledit Immeuble étant libre de toute location et occupation ainsi que le Vendeur le déclare.

### **CHARGES ET CONDITIONS**

Le notaire rappelle au vendeur l'obligation qui lui est faite de révéler à l'acquéreur tout ce qui est de nature à influencer sur le consentement de ce dernier.

Le vendeur déclare avoir satisfait à cette obligation.

Parallèlement, l'acquéreur déclare qu'il a recueilli les renseignements qu'il pouvait obtenir par lui-même sur l'immeuble vendu et son environnement.

La vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions applicables en matière de vente immobilière, notamment celles développées en deuxième partie.

### **PRIX**

Cette vente est consentie et acceptée moyennant le prix de QUARANTE QUATRE MILLE EUROS (44 000,00 €).

Ce prix a été payé comptant par l'Acquéreur au Vendeur qui le reconnaît et lui en donne valable quittance, ce jour même, savoir :

- à concurrence de QUARANTE ET UN MILLE HUIT CENTS EUROS (41.800,00 €), par la comptabilité du notaire soussigné,
- et à concurrence de DEUX MILLE DEUX CENTS EUROS (2.200,00 €), par la comptabilité de Me Philippe WATTEAU, notaire associé susnommé.

- DONT QUITTANCE -

### **RAPPEL DE SERVITUDES**

1°/ Il résulte d'un acte reçu par Me Didier CHATEL, notaire à SAINT MICHEL EN L'HERM, le 06 août 1992, publié au bureau des hypothèques de FONTENAY LE COMTE le 23 septembre 1992, volume 1992P n° 4176, contenant vente par Monsieur et Madame MICHEL-BIZEUL à Monsieur JOUSSEMET des n°s 720 et 721 de la section A, ce qui suit littéralement rapporté :

*"Les parties conviennent que l'immeuble vendu (fonds servant) (cadastrée section A n° 720 et 721), est grevé, à compter de ce jour, d'une servitude de canalisation de tout-à-l'égout et de son regard de raccordement venant de l'immeuble cadastré section A n°s 716 et 1373 (fonds dominant)."*

*"En contre partie, l'immeuble vendu aura la faculté de se raccorder à cette canalisation."*

2°/ Et il résulte d'un acte reçu par Me Yonnel LEGRAND, notaire associé à JARD SUR MER (85520), le 15 septembre 2004, publié au bureau des hypothèques de FONTENAY LE COMTE le 11 octobre 2004, volume 2004P n° 5819, contenant vente par Madame Valérie MICHEL à Madame TOGNINI née Sylvie LECLERCQ des n°s 714, 715 et 2034 de la section A, ce qui suit littéralement rapporté :

*"La parcelle cadastrée section A numéro 2034 bénéficiera d'une servitude de canalisation des eaux pluviales et des eaux usées sur les parcelles cadastrées section A 2035 et 716. En contrepartie les parcelles A 2035 et 716 auront la faculté de se raccorder à cette canalisation."*

#### **Fonds servant**

*Assiette :*

*Parcelles cadastrées section : A n°s 2035, 716.*

...

#### **Fonds dominant**

*Assiette :*

*Parcelle cadastrée section : A n°s 2034."*

### **TAXE FORFAITAIRE SUR LES TERRAINS A BATIR**

La taxe forfaitaire instituée par l'article 1529 du Code Général des Impôts ne s'applique pas à la Commune de GRUES.

### **IMPOT SUR LA MUTATION**

Le terrain présentement vendu étant destiné par l'Acquéreur à l'édification d'un Immeuble à usage d'habitation, la présente mutation ne se trouve pas soumise à la taxe sur la valeur ajoutée ainsi qu'il résulte de l'article 257 7° 1a du Code général des impôts.

En conséquence, elle entre dans le champ d'application de la taxe de publicité foncière conformément à l'article 1594 D du Code général des impôts.

**IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

Le Vendeur déclare :

Que le service des impôts de son domicile est celui de LYON Sud ;

Et qu'il est propriétaire de l'Immeuble présentement vendu pour l'avoir acquis aux termes d'un acte en date du 31 octobre 2005, moyennant le prix principal de 24.800,00 €.

Il est également précisé :

- que la présente vente génère une plus-value soumise à l'impôt sur le revenu tel que cela est précisé par l'article 150 U I du Code général des impôts ;

- et qu'une déclaration sur le modèle numéro 2048-IMM-SD concernant cette plus-value, établie et signée par le Vendeur, sera déposée par les soins du notaire soussigné lors de la publicité des présentes au bureau des hypothèques compétent, avec le versement y afférent au taux légal actuellement en vigueur.

**DECOMPTE DES DROITS**

Taxe départementale: 44000 X 3.60 / 100	1 584 €
Taxe au profit de l'état: 44000 X 0.20 / 100	88 €
Taxe locale: 44000 X 1.20 / 100	528 €
Droit de recette: 1584 X 2.50 / 100	40 €
ENSEMBLE:	2 240 €

**- FIN DE PARTIE NORMALISEE -**