

23 AVRIL 2004

LICITATION

Mr Jean-Claude TOUTEAU

Mme Annie POCHETAT



Bertrand THABARD - Jean Marie DECHAUFFOUR - Cédric O'NEILL
Notaires Associés
LUCON

L'AN DEUX MIL QUATRE
Le vingt-trois Avril
A LUÇON, en l'Office Notarial

Maître Jean-Marie DECHAUFFOUR, notaire, membre de la Société Civile Professionnelle "Bertrand THABARD, Jean-Marie DECHAUFFOUR et Cédric O'NEILL", titulaire d'un Office Notarial à LUÇON (Vendée), soussigné.

A reçu en la forme authentique, le présent acte de **VENTE D'IMMEUBLE A TITRE DE LICITATION**, à la requête des personnes ci-après dénommées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Monsieur **Jean Claude** Norbert Pierre Célestin **TOUTEAU**, préretraité, divorcé et non remarié de Madame Nicole Angèle Marie URLI, non lié par un pacte civil de solidarité, demeurant à LES MAGNILS REIGNIERS (Vendée-85400), 35, rue de Luçon.

Née à LA BRETONNIÈRE-LA-CLAYE (Vendée), le 3 mai 1945.

Ci-après dénommé le "Vendeur".

ACQUEREUR

Madame **Annie** Solange Eveline Gabrielle **TOUTEAU**, directrice des relations humaines, divorcée et non remariée de Monsieur Joël Raymond **POCHETAT**, non liée par un pacte civil de solidarité, demeurant à PARIS (XIXème), 271, rue de Belleville.

Née à CHASNAIS (Vendée), le 21 août 1948.

Ci-après dénommée "L'Acquéreur".

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE DES PARTIES

Le Vendeur et l'Acquéreur confirment l'exactitude des déclarations portées plus haut, concernant leur état-civil.

Ils ajoutent :

- avoir leur résidence habituelle en France,
- ne pas être en état de tutelle, curatelle, ni être placés sous le régime de la sauvegarde de justice ou sous un régime d'administration provisoire de leurs biens,
- ne pas être et n'avoir jamais été en état de cessation des paiements,
- et jouir de la plénitude de leurs droits et capacité.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile à leur adresse sus-indiquée.

J. C. T.

2004 D N° 5384

Volume : 2004 P N° 3537

Publié et enregistré le 21/06/2004 à la conservation des hypothèques
de

FONTENAY LE COMTE

Droits : 610,00 EUR

Salaires : 61,00 EUR

TOTAL : 671,00 EUR

Le Conservateur des Hypothèques,

Patrick DELEHAYE

Reçu : Six cent soixante et onze
Euros

EXPOSE PREALABLE

Par les présentes, les personnes dénommées ci-dessus au paragraphe IDENTIFICATION DES PARTIES, conviennent ce qui suit :

VENTE A TITRE DE LICITATION

Le Vendeur, cède, à titre de licitation faisant cesser l'indivision, sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière et sous les conditions particulières éventuellement prévues plus loin, à L'Acquéreur, qui accepte, les biens dont la désignation suit:

DESIGNATION DES BIENS VENDUS

La moitié en pleine propriété (l'autre moitié appartenant déjà à l'acquéreur) des biens suivants

Commune de LES MAGNILS REIGNIERS (Vendée),

Une maison d'habitation sise dite commune, 35, rue de Luçon, comprenant:

- cuisine, séjour, couloir, chambre, salle de bains, W-C, arrière-cuisine,
- grenier au dessus

Grange et écurie derrière, toits à porcs.

Jardin.

Le tout cadastré section A, n° 767, lieudit "Le Fief de La Croix" pour une contenance de treize ares quatre vingt dix huit centiares (13a98ca).

EFFET RELATIF

Les droits du vendeur, dont l'analyse est faite au paragraphe "ORIGINE DE PROPRIETE", résultent de la succession de Madame Solange TOUTEAU décédée à LUÇON, le 27 décembre 2003.

Il n'ont pas été constatés par un acte antérieur, le présent acte valant partage devant être publié avant l'expiration du délai de dix mois prévu à l'article 29 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

La vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions énoncées plus loin, étant précisé qu'aucune d'entre elles :

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

PROPRIETE - JOUISSANCE

Les biens vendus sont libres de toute location, occupation et de tout contrat d'affichage.

Le transfert de la propriété a lieu ce jour.

L'entrée en jouissance a lieu également ce jour par la prise de possession réelle.

PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT

La vente à titre de licitation est consentie et acceptée, pour les parts et portions licitées, moyennant le prix principal de trente mille cinq cent euros (30.500,00 € .), l'entièrre propriété des biens étant évalué à soixante et un mille euros (61.000,00 € .).

Ce prix est payé ce jour, par l'Acquéreur au Vendeur qui le reconnaît et lui en consent quittance.

DONT QUITTANCE

J. C. J. 

Ce paiement a été effectué intégralement par la comptabilité du Notaire.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le notaire soussigné, rédacteur des présentes, a informé le Vendeur des dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts relatifs au régime d'imposition des plus-values immobilières.

A cet égard, le Vendeur déclare

- qu'il dépend du centre des impôts de LUÇON
 - que ledit immeuble n'est pas soumis à l'impôt sur la plus-value pour la raison suivante : la présente vente tient lieu de partage d'une indivision successorale.
- En conséquence :
- la présente cession ne donne pas lieu à l'imposition sur le revenu afférent à la plus-value.
 - aucune déclaration ne sera déposée par le notaire soussigné à l'appui de la réquisition pour publier, comme le prévoient les dispositions du 1^{er} alinéa de l'article 150 VG III, du Code général des impôts.

DECLARATIONS FISCALES

Les biens présentement licités dépendent d'une succession.

Cette licitation intervenant au profit d'une des personnes visées à l'article 750-2 du Code général des impôts, il sera dû le droit prévu à cet article sur la valeur totale des biens.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PRESENCES OU REPRESENTATIONS DES PARTIES

Le Vendeur et l'Acquéreur sont présents.

INFORMATIONS SUR LES DISPOSITIONS D'URBANISME

Le Vendeur et l'Acquéreur dispensent le Notaire rédacteur de requérir, préalablement à la signature de l'acte, un certificat ou une note de renseignements d'urbanisme concernant les biens vendus.

L'Acquéreur déclare connaître parfaitement ces biens. Il ajoute avoir pris par lui-même tous renseignements relatifs aux règles d'urbanisme.

Le Vendeur et l'Acquéreur décharge le Notaire rédacteur de toute responsabilité, à ce sujet.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Les biens vendus ne sont pas soumis au droit de préemption urbain prévu aux articles L 211-1 et L 213-1 du Code de l'Urbanisme.

La présente vente est, en effet, une vente à titre de licitation équivalant à partage.

J. C. T.



ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens vendus appartiennent en propre, au Vendeur par suite des faits et actes suivants:

- I - Originairement

Cet immeuble appartenait à Madame Solange TOUTEAU depuis décédée ainsi qu'il sera dit ci-après, par suite des faits et actes suivants:

- partie: pour l'avoir recueilli avec d'autres biens dans la succession de:

Monsieur **Pierre** Marc Constant **DELAUNAY**, en son vivant cultivateur, époux de Madame Eugénie Marie Louise Modeste BOUTEVILLAIN, demeurant aux Magnils Reigniers.

Décédé aux Magnils Reigniers le 27 décembre 1953.

Laissant à sa survivance:

1ent:

Madame Eugénie Marie Louise Modeste BOUTEVILLAIN, son épouse survivante,

Commune en biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de PEAUT (Vendée), le 25 avril 1921,

Et usufruitière légale du quart des biens dépendant de la succession en vertu de l'article 767 du Code civil.

2ent:

Madame **Solange** Pierrette Suzanne Aimée **DELAUNAY**, épouse de Monsieur Norbert Célestin Victor Fernand **TOUTEAU**, demeurant à CREIL (Oise).

Et Madame **Micheline** Madeleine Léone **DELAUNAY**, épouse de Monsieur Gabriel Louis Joseph Henri **BERTON**, demeurant à CHASNAIS (Vendée).

SES DEUX FILLES issues de son union avec son épouse survivante et en cette qualité héritières ensemble pour le tout et divisément chacune pour moitié (sauf à supporter les droits du conjoint survivant).

Ces qualités héréditaires résultent d'un acte de notoriété reçu par Me BORDERON, Notaire à MAREUIL SUR LAY DISSAIS, le 21 avril 1954.

Compte tenu de la date du décès il ne semble pas avoir été établi d'attestation de propriété.

- le surplus: pour lui avoir été attribué avec d'autres biens sous le premier lot aux termes d'un acte reçu par Maître Jean HILLERITEAU, notaire à LUÇON, le 14 avril 1971 contenant:

Donation entre vifs à titre de partage anticipé conformément aux articles 1075 et suivants du Code civil

Par

Madame **Eugénie** Marie Louise Modeste **BOUTEVILLAIN**, sans profession, veuve et non remariée de Monsieur Pierre Marc Constant **DELAUNAY**, demeurant aux Magnils Reigniers.

Au profit de:

Madame **Solange** Pierrette Suzanne Aimée **DELAUNAY**, épouse de Monsieur Norbert Célestin Victor Fernand **TOUTEAU**, demeurant à CREIL (Oise).

Et Madame **Micheline** Madeleine Léone **DELAUNAY**, épouse de Monsieur Gabriel Louis Joseph Henri **BERTON**, demeurant à CHASNAIS (Vendée).

J. C. T.  

SES DEUX FILLES issues de son union avec son époux prédécédé et seules présomptives héritières chacune pour moitié, donataires pour même quotité, lesquelles ont accepté,

De la nue propriété des biens lui appartenant en propre et des parts et portions lui revenant indivisément avec ses filles donataires, propriétaires du surplus, dans les biens dépendant de la communauté légale ayant existé entre elle et son mari et de la succession de ce dernier.

Et partage desdits biens entre les donataires avec le concours et sou la médiation de la donatrice.

Ce partage a eu lieu sans soule de part ni d'autre.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de FONTENAY LE COMTE, le 11 juin 1971, volume 4953, n°17.

Etant ici précisé que les charges et conditions ainsi que l'usufruit stipulés audit acte au profit de la donatrice se sont éteints suite au décès de Madame Eugénie DELAUNAY survenu il y a de nombreuses années.

- II - Décès de Madame Solange TOUTEAU.

Madame Solange Pierrette Suzanne Aimée DELAUNAY, en son vivant retraitée, veuve et non remariée de Monsieur Norbert Célestin Victor Fernand TOUTEAU, demeurant à LES MAGNOLS REIGNIERS (Vendée-85400), 35, rue de Luçon.

Née à PEAUT (Vendée), le 26 octobre 1921,

Est décédée à LUÇON, où elle se trouvait momentanément, le 27 décembre 2003.

Laissant à sa survivance

Monsieur Jean Claude TOUTEAU,

Madame Annie TOUTEAU-POCHETAT, tous deux susnommés

SES DEUX ENFANTS issus de son union avec son époux prédécédé, et en cette qualité HERITIERS conjointement ensemble pour le tout ou divisément chacun pour moitié (1/2).

Ces qualités héréditaires résultent d'un acte reçu par Me Jean-Marie DECHAUFFOUR, Notaire associé soussigné, ce jour (soit le 23 avril 2004).

L'attestation immobilière constatant la transmission des biens et droits immobiliers dépendant de la succession n'a pas été établie le présent acte valant partage devant être publié avant l'expiration du délai de dix mois prévu à l'article 29 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les parties dispensent le Notaire d'établir plus longuement ici l'origine de propriété des biens vendus, et déclarent vouloir s'en référer aux anciens titres de propriété.

CHARGES ET CONDITIONS

La vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes que l'Acquéreur s'oblige à exécuter :

J. C. T.

Garantie d'éviction

Le Vendeur n'est tenu que du seul trouble d'éviction.

Vices cachés

Il n'est pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments, à raison, notamment :

- de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées et de tous éboulements qui pourraient intervenir,
- des vices de construction, qu'ils soient apparents ou cachés,
- de la présence éventuelle de termites ou autres insectes xylophages,
- des mitoyennetés.

Etat de l'immeuble - Contenance

Les biens vendus sont délivrés dans l'état où ils seront au jour fixé pour l'entrée en jouissance, sans garantie de la contenance, toute différence entre la contenance indiquée et celle réelle, même si elle est supérieure à un vingtième, devant faire, selon le cas, le profit ou la perte de l'Acquéreur.

Servitudes

L'Acquéreur profitera des servitudes actives dont peuvent bénéficier les biens vendus.

Il supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou non pouvant grever ces biens, le tout à ses risques et périls et 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 titres réguliers ou de la loi.

Le Vendeur déclare à ce sujet, qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur les biens vendus, à l'exception de celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou des règles d'urbanisme en vigueur à ce jour.

Assurance contre l'incendie

L'Acquéreur fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des assurances contre l'incendie et autres risques, contractés par le Vendeur.

Il reconnaît que le Notaire lui a donné connaissance des dispositions de l'article L 121-10 du Code des Assurances qui stipule qu'en cas de vente l'assurance continue de plein droit au profit de l'acquéreur, ce dernier étant toutefois libre de résilier le contrat.

Impôts et contributions

L'Acquéreur acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous impôts et contributions auxquels les biens vendus sont ou pourront être assujettis.

En ce qui concerne les impôts dus pour l'année en cours, il est convenu :

- que la taxe d'habitation sera acquittée en totalité par l'occupant au premier janvier,
- que la taxe foncière et celle d'enlèvement des ordures ménagères seront réparties entre le Vendeur et l'Acquéreur, au prorata de leur temps respectif de jouissance sur les biens vendus.

T. C. T.



Pour ordre, le Notaire rappelle aux parties que la répartition convenue n'étant pas prise en compte par l'Administration, elle adressera au Vendeur, qui sera seul responsable du paiement, la taxe foncière et celle d'enlèvement des ordures ménagères. En conséquence, l'Acquéreur remboursera sa quote-part dans le montant de ces taxes au Vendeur au vu des justificatifs que ce dernier lui remettra.

Abonnements

L'Acquéreur continuera tous abonnements et contrats passés par le Vendeur pour le service des eaux, du gaz et de l'électricité, s'il en existe, et supportera le coût des consommations à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance.

Frais

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'Acquéreur qui s'y oblige.

COMPTE DE L'INDIVISION

Les personnes dénommées sous le vocable "le Vendeur" constatent que la signature de la vente met fin à l'indivision existant entre elles, mais seulement en ce qui concerne l'immeuble licité.

Elles reconnaissent que les comptes nés de l'indivision, concernant cet immeuble, ont été entièrement réglés et s'interdisent toute réclamation à l'avenir à ce sujet.

REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

Conformément aux dispositions de l'article L. 1334-7 du Code de la santé publique et du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 modifié, le Vendeur déclare au sujet du bien vendu qu'il s'agit d'un immeuble bâti dont le permis de construire a été délivré avant le 1er Juillet 1997 et qu'il entre dans le champ d'application de ces textes.

D'un commun accord entre les parties il n'a pas été effectuées de recherches sur la présence d'amiante dans l'immeuble objet des présentes.

L'Acquéreur déclare vouloir en faire son affaire personnelle et décharger le notaire soussigné de toute responsabilité à cet égard.

ASSAINISSEMENT

Le Vendeur déclare que l'immeuble vendu n'est pas raccordé au tout-à-l'égout. Il est desservi par une installation d'assainissement de type ~~fond superficie~~.

À cet égard il déclare :

- qu'elle était déjà installée lorsque Madame Solange TOUTEAU a procédé à l'acquisition de l'immeuble objet des présentes, et depuis une date inconnue de lui.
- ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation qui ne nécessite aucun entretien.
- que l'immeuble objet des présentes n'a fait l'objet d'aucun contrôle technique de la part du service communal d'assainissement non collectif.

L'acquéreur déclare avoir reçu toutes les informations nécessaires à la localisation de l'installation d'assainissement individuel et à son entretien, déchargeant le vendeur de toute responsabilité à cet égard.

J.-C. T.  

LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Le vendeur déclare que les biens vendus ne sont pas situés dans une zone à risque d'exposition au plomb, ou qu'ils sont situés dans une telle zone et construits dans ce cas après le 31 décembre 1947 ; en conséquence la présente vente ne nécessite pas la délivrance d'un état des risques d'accessibilité au plomb au sens de l'article L.1334-5 du Code de la santé publique.

Le vendeur déclare également :

- qu'à sa connaissance, aucun occupant de l'immeuble vendu n'a été atteint de saturnisme.

- qu'il n'a reçu aucune notification de la part du préfet du département tendant à l'établissement d'un diagnostic des biens vendus en vue de déterminer s'ils présentent un risque d'intoxication au plomb des occupants.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné de la teneur des dispositions des articles L. 1334-1 à L. 1334-5 du Code de la santé publique.

LUTTE CONTRE LES TERMITES

Les biens vendus sont situés dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article 3 de la loi n° 99-471 du 8 Juin 1999.

D'un commun accord entre les parties il n'a pas été effectuées de recherche sur la présence de terme dans l'immeuble objet des présentes.

Les parties, qui reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné de la teneur des dispositions de la loi n° 99-471 du 8 Juin 1999.

L'Acquéreur déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et décharger le notaire soussigné de toute responsabilité à cet égard.

SITUATION HYPOTHECAIRE DES BIENS VENDUS

Les biens vendus sont libres de toutes inscriptions de privilège ou d'hypothèques ou encore de charges quelconques.

REMISE DE TITRE

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété par le Vendeur.

L'Acquéreur sera subrogé dans tous les droits du Vendeur pour se faire délivrer, à ses frais, les anciens titres dont il pourrait avoir besoin.

FORMALITES ET PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique du présent acte sera publiée au bureau des hypothèques compétent.

Le Vendeur s'engage à 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-dessus élu, des inscriptions, transcriptions, publications ou autres empêchements révélés par l'état hypothécaire délivré sur cette formalité.

POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à tous clercs de l'étude du Notaire, à l'effet d'apporter au présent acte tous compléments, modifications et rectifications qui pourraient s'avérer nécessaires pour assurer la publicité foncière.

J.C.T.



DECLARATION 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 des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Elles reconnaissent également avoir été avisées de la possibilité pour l'Administration d'effectuer des redressements pour les immeubles dont le prix est estimé insuffisant.

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

LE PRESENT ACTE rédigé sur neuf pages,
A été signé par les parties et le Notaire, après lecture,
Aux lieu et date indiqués en tête des présentes.

Approuvés :

Renvois	/
Mots rayés	/
Chiffres rayés....	/
Lignes rayées ...:	/
Barres tirées dans les blancs .:	/

J. C. T.