

no 22 n° 0 - 1 Mars 1989



COPIE

Expédition envoyée le : 10.06.89



TOULOUSE S.E.  
11 FEU 1989

*Concours*

1649
SALAIRE 318
TOTAL... 1967

Publié et enregistré  
 à la Conservation des Hypothèques de Toulouse  
 le 30 Mars 1989  
 Fol 89 P n° 3776  
 LE CONSERVATEUR,  
*Stal*

Maitre Jacques ALIAS, Docteur en Droit, Notaire à CASTANET TOLOSAN -Arrondissement de TOULOUSE- (Haute-Garonne) soussigné,

A RECU en la forme authentique le présent acte, aux termes duquel,

1°- La COMMUNE DE SAINT JEAN (Haute-Garonne), représentée par :  
 Monsieur Adonis SATGE, demeurant à SAINT JEAN (Haute-Garonne)

AGISSANT en qualité de Maire de ladite Commune et en vertu de l'autorisation qui lui en a été donnée par le Conseil Municipal, suivant délibération en date du 17 Juin 1988, dont une copie certifiée conforme par lui et exécutoire, demeurera ci-annexée après mention (Annexe 1) Observation étant faite :

Que cette copie certifiée conforme a été transmise à Monsieur le Commissaire de la République, qui l'a revêtue de la mention "Reçu le 23 Juin 1988" à la Préfecture de Haute-Garonne. Etant précisé :

Que Monsieur SATGE affirme qu'il n'a reçu du Commissaire de la République aucune notification d'un recours devant le Tribunal Administratif, Et qu'il n'a pas été prévu la consultation préalable du Service des Domaines.

2°- Madame RIGON, Receveur Percepteur de la Commune de SAINT JEAN, y demeurant

TOUS DEUX ICI PRESENTS et dénommés ci-après "LE VENDEUR".

ENSEMBLE D'UNE PART

*Handwritten signatures and initials: JQ, KR, and others.*

TE  
 DE SAINT JEAN  
 BABYLONE COIFFURE

par une  
 du Conseil  
 en date du  
 1989, visée  
 Préfecture de  
 Haute-Garonne, qui  
 ci-annexée  
 on.

*Handwritten initials: KR, Y*

Madame Yvette Marcelle GASC, coiffeuse, demeurant à  
SAINT JEAN (Haute-Garonne), divorcée de Monsieur Adriano MAZZER

AGISSANT au nom et en sa qualité de Gérante de la  
Société à Responsabilité Limitée dénommée "BABYLONE COIFFURE"  
au capital de cinquante mille francs, dont le siège est à  
SAINT JEAN, 25, rue Jean Bouin,

Constituée pour une durée de trente années à compter de  
son immatriculation au registre du commerce et des sociétés,  
aux termes de ses statuts établis aux termes d'un acte reçu  
par Maître DAGOT, notaire à TOULOUSE le 4 Juillet 1988,  
enregistré à TOULOUSE SUD le 20 Juillet 1988, folio 71,  
bordereau 544, n°12, immatriculée au Registre du Commerce sous le n° B 347 593 709 - 88 B  
1260. Madame GASC nommée à cette fonction, et ayant tous  
pouvoirs à l'effet des présentes aux termes mêmes des statuts  
de ladite Société.

Tout ce dont il est justifié par la production d'un extrait K  
bis délivré le 10 Août 1988, dont une photocopie demeurera  
ci-annexée après mention.

Madame GASC affirme que, depuis la délivrance de  
l'extrait K bis sus-énoncé et ci-annexé jusqu'à ce jour, il  
n'est intervenu aucun acte ou évènement donnant lieu à modifi-  
cations qui s'y trouvent portées.

---

Ci-après dénommée "L'ACQUEREUR".

D'AUTRE PART

Préalablement à la VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT  
faisant l'objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE DE LA COMMUNE DE SAINT JEAN

I.- Situation du terrain sur lequel est édifié l'immeu-  
ble objet des présentes

Ainsi qu'il sera dit ci-après dans le paragraphe "Ori-  
gine de propriété", la COMMUNE DE SAINT-JEAN a acquis :

- L'entière parcelle B-1756, de la division de laquelle  
provient la parcelle B 1996, sur laquelle est édifié en  
partie l'ensemble immobilier dont les droits vont être ci-après  
vendus,

Des Consorts DOMINIAC,

Aux termes d'un acte reçu par Maître ALIAS, notaire soussigné le 27 Novembre 1985.

- Parallèlement, elle a acquis de Monsieur et Madame Jean DELMAS, la parcelle B-1702, servant d'assiette également pour partie à l'ensemble immobilier dont s'agit,

Aux termes d'un acte reçu par Maître ALIAS, notaire soussigné le 17 Janvier 1985.

Une expédition de chacun de ces actes a été publiée au premier Bureau des Hypothèques de TOULOUSE :

- le 9 Décembre 1985, volume 9079, n°18, pour l'achat des Consorts DOMINIAK,

- et le 15 Février 1985, volume 8513, n°4, pour l'achat de Monsieur et Madame DELMAS.

Sur ces terrains, la COMMUNE DE SAINT JEAN a entrepris et poursuit l'édification d'une construction qui sera plus amplement décrite.

Cette construction étant destinée à usage commercial et professionnel.

II.- PERMIS DE CONSTRUIRE

- Suivant arrêté de Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne en date du 5 Mai 1988, numéro 31488 88 CCO05, la COMMUNE DE SAINT JEAN a obtenu un permis de construire, un bâtiment à usage de locaux commerciaux devant comporter au rez de chaussée dix huit locaux et à l'étage neuf locaux, devant être à usage de commerces et de bureaux.

- Le 17 Novembre 1988, Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne a délivré sous le n° 31488 88 CCO57, un permis de construire modificatif pour l'ensemble immobilier à usage de locaux commerciaux, à la COMMUNE DE SAINT JEAN.

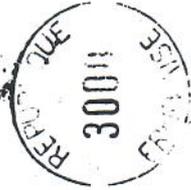
Copies de ces permis avec les pièces y annexées ont été déposées au rang des minutes de Maître ALIAS, notaire soussigné, suivant acte à son rapport en date du 1er Décembre 1988----- et dont une expédition sera publiée au premier Bureau des Hypothèques de TOULOUSE, prochainement.

III - Etat descriptif de division et règlement de copropriété

Préalablement à la vente par fractions de l'immeuble en cours d'édification, la Commune vendeuse a fait établir par Monsieur Jacques BIGNON, Géomètre Expert à TOULOUSE, 3, Avenue du Cimetière, l'état descriptif de division et règlement de copropriété dudit immeuble, conformément aux dispositions de la loi n°65-557 du 10 Juillet 1965 et du décret n°67-223 du 17 Mars 1967, pris pour son application.

*Handwritten signatures and initials:*  
J.J.      M      KR  
|

MPB.1.3.3.3.3.3.3



14326



TOULOUSE S.C.

11 FEU 1989

Ce règlement de copropriété avec les plans et pièces y annexées ont été déposés au rang des minutes de Maître ALIAS, notaire soussigné, suivant acte à son rapport en date du 12<sup>er</sup> Décembre 1988----- en cours de publicité.

A cet acte ont été annexés après mention, les plans suivants :

- Plan de situation
- Extrait du plan cadastral
- Plan du rez de chaussée - Réseaux d'eau
- Plan du rez de chaussée - Réseau électricité
- Plan du rez de chaussée - Réseau P.T.T. télévision
- Plan de l'étage - Réseaux d'eau
- Plan de l'étage - Réseau électricité
- Plan de l'étage - Réseau P.T.T. télévision
- Plan réseau électricité du rez de chaussée,
- Plan réseau électricité de l'étage
- Plan du rez de chaussée du bâtiment A
- Plan de l'étage du bâtiment A
- Plan des façades 1 du bâtiment A
- Plan des façades 2 du bâtiment A
- Plan du rez de chaussée du bâtiment B
- Plan de l'étage du bâtiment B
- Plan des façades du bâtiment B
- Plan du rez de chaussée du bâtiment C
- Plan de l'étage du bâtiment C
- Plan des façades 1 du bâtiment C
- Plan des façades 2 du bâtiment C
- Plan coupes générales.

Plans des bâtiments A, B et C, après modificatif.

#### IV.- Description, consistance et caractéristiques techniques des biens et droits immobiliers objet de la présente vente

##### 1.- Description générale

L'immeuble dont dépendent les fractions vendues est ainsi décrit dans l'état descriptif de division :

Sur un terrain situé sur la Commune de SAINT-JEAN (Haute-Garonne) chemin de Belbèze, d'une contenance de quatre mille deux cent un mètres carrés, figurant au cadastre rénové de ladite commune, sous les numéros 1702 et 1996 de la section B; pour une contenance totale de 42a 01ca, soumis au statut de la copropriété, il est édifié un seul bâtiment constitué de trois corps de constructions accolées, élevé de deux niveaux : rez de chaussée et un étage, dont la partie centrale sera en sous-pente, comprenant 28 lots, numérotées de 1 à 28, dont 18 au rez de chaussée et 9 à l'étage.

L'ensemble immobilier n'est pas pourvu de parkings privés.

##### 2.- Description des fractions vendues

Les fractions vendues comprennent :

HP231.2506



Un local de bureau sis à l'étage comprenant une pièce un W.C. et un lavabo,  
Le tout d'une surface de 50,29m2.

143260



TOULOUSE S.E.

11 FEU 1989

3.- Consistance des fractions vendues et du bâtiment  
La consistance des fractions vendues et du bâtiment est figurée :

- pour ce qui concerne les fractions divisées, par le plan coté du local, lequel comporte l'indication des cotes, lequel est annexé au présent acte, après visa par les parties et mention par le notaire (Annexe 2);
- pour ce qui concerne le bâtiment duquel dépendent lesdites fractions, par les plans sus-visés, annexés à l'état descriptif de division dont il a été parlé ci-dessus.

4.- Caractéristiques techniques des fractions vendues et du bâtiment

Les caractéristiques techniques des fractions vendues, du bâtiment et de ses équipements extérieurs sont exprimées :

- dans le cahier des clauses techniques particulières, déposé au rang des minutes de Maître ALIAS, notaire soussigné, suivant acte à son rapport en date du 1er Décembre 1988.
- et dans une notice établie par la Commune vendeuse indiquant les éléments d'équipement propres aux fractions vendues et qui est annexée au présent acte, après visé par les parties et mention par le notaire (Annexe 3).

V.- Fondations du bâtiment - Etat d'avancement des travaux

Les travaux de construction ont commencé après que la Commune vendeuse ait souscrit le 13 Juillet 1988, la déclaration d'ouverture du chantier.

Les fondations du bâtiment dont dépendent les fractions présentement vendues, sont achevées à ce jour, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par Monsieur Christian VIENNOT Architecte DPLG à TOULOUSE, 12, Avenue Honoré Serres dont une copie demeurera ci-annexée après mention par le notaire soussigné (Annexe 4).

D'une attestation délivrée par Monsieur VIENNOT, Architecte sus-nommé, il résulte qu'à ce jour les travaux de construction sont parvenus au stade suivant :

Réception des travaux.

VI.- Contrat préliminaire

Suivant acte sous seing privé en date à SAINT JEAN du 23 Juiln 1988----- non enregistré, la Commune vendeuse a conféré à L'ACQUEREUR, un droit de préférence en vue de la vente des droits immobiliers faisant l'objet de la présente vente, pour un prix de TROIS CENT VINGT HUIT MILLE NEUF CENT TRENTE SEPT FRANCS (328.937 Francs).

L'ACQUEREUR a, en contrepartie, versé à titre de dépôt de

Y. YQ. M. HR

garantie, la somme de SEIZE MILLE QUATRE CENT QUARANTE SEPT FRANCS (16.447 Francs)-----en l'Etude de Maître ALIAS, notaire soussigné.

#### EXPOSE DE L'ACQUEREUR

1.- L'ACQUEREUR déclare avoir été, dès avant le jour du présent contrat, mis en mesure de consulter les pièces déposées au rang des minutes du notaire soussigné, savoir : le permis de construire, visé au paragraphe II de l'exposé de la Commune venderesse, les plans du bâtiment dans lequel sont comprises les fractions présentement vendues visés au paragraphe IV-3 dudit exposé et le cahier des clauses techniques particulières visé au paragraphe IV-4 dudit exposé.

2.- Il déclare avoir également eu connaissance, dès avant ce jour du plan et de la notice visés aux paragraphes IV-3 et IV-4 dudit exposé.

3.- Il déclare enfin avoir eu en communication, dès avant ce jour, l'état descriptif de division et le règlement de copropriété et qu'une copie lui en a été remise ce jour, ce qui est attesté par le notaire soussigné, et avoir eu connaissance du projet du présent acte, antérieurement à ce jour.

CECI EXPOSE, il est passé à la vente en l'état futur d'achèvement faisant l'objet des présentes.

#### VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Monsieur SATGE, en sa qualité de Maire de la Commune venderesse et Madame RIGON, Receveur Percepteur, comparants de première part, vendent par les présentes, en obligeant ladite commune, à toutes les garanties ordinaires et de droit en pareille matière à :

La SOCIETE BABYLONE COIFFURE, ce qui est accepté par Madame GASC, es-qualités,

ICI PRESENTE ET QUI ACCEPTE

Ci-après dénommé e "L'ACQUEREUR",

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés, envisagés dans leur état futur d'achèvement.

#### DESIGNATION

Les droits immobiliers ci-après décrits dépendent d'un ensemble immobilier situé à SAINT JEAN (Haute-Garonne) Chemin de Belbèze dénommé "CENTRE COMMERCIAL BELBEZE" d'une superficie totale de quatre mille deux cent dix mètres carrés, figurant au cadastre rénové de ladite commune, sous les relations suivantes :

HPD81.0528



<u>Section</u>	<u>Numéro</u>	<u>Lieudit</u>	<u>Contenance</u>
B	1702	Le Village	20a 94ca
B	1996	"	21a 07ca
			<u>42a 10ca</u>
			=====

Le tout soumis au régime de la copropriété, suivant acte sous seing privé établi par Monsieur Jacques BIGNON, Géomètre Expert à TOULOUSE, 3, Avenue du Cimetière, le 27 Septembre 1988, déposé au rang des minutes de Maître ALIAS, notaire soussigné, suivant acte à son rapport ainsi que le tout est indiqué ci-dessus dans l'exposé qui précède.

Lesdits droits consistant en :

LOT NUMERO VINGT ET UN (21)

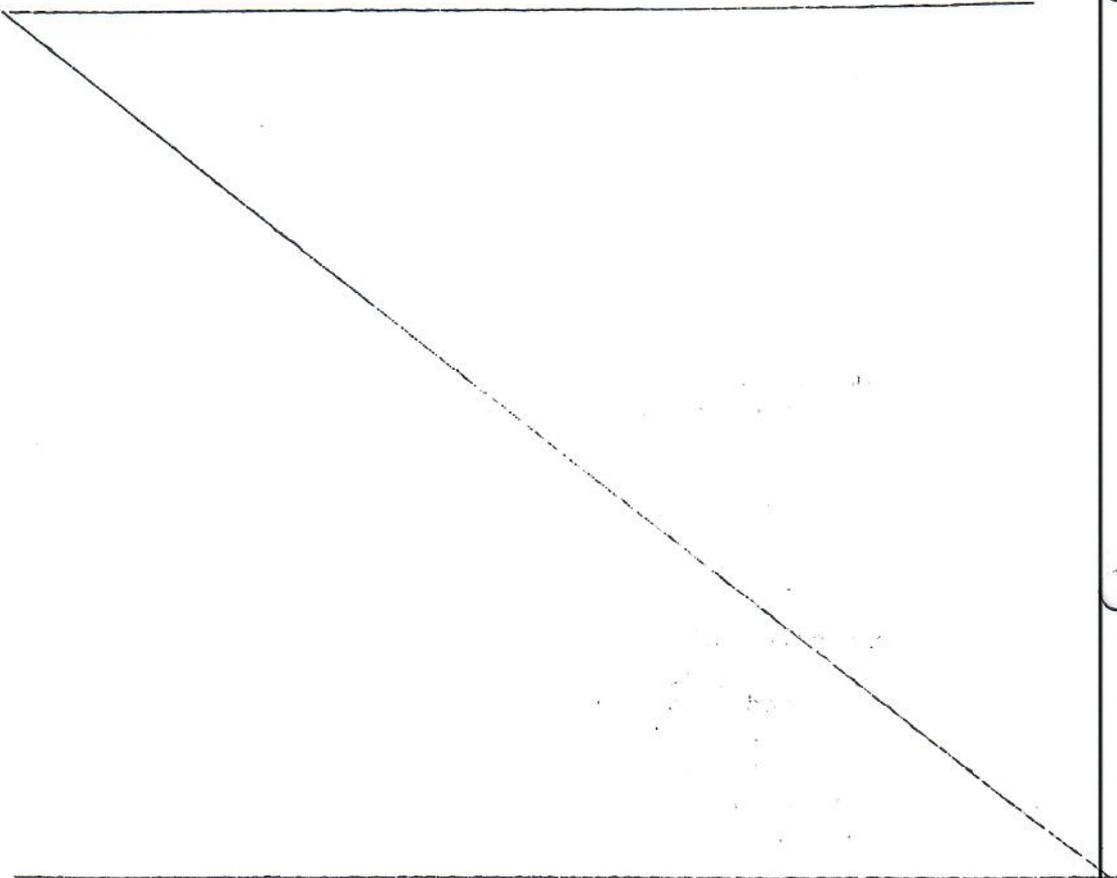
Un local de bureau sis à l'Etage comprenant une pièce, un W.C. et un lavabo,

Le tout d'une surface de 50,29m<sup>2</sup>.

Et les VINGT SEPT/MILLIEMES (27/1.000èmes) de la copropriété du sol et des parties communes générales.

TOULOUSE S.F.

11 FEU 1989



TELS que lesdits droits immobiliers existeront, s'étendront et se comporteront après achèvement complet de la construction, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve.

Handwritten signatures and initials: a large 'y', 'ff', 'll', and 'kk'.

ORIGINE DE PROPRIETE...

Les droits immobiliers ci-dessus décrits appartiennent à la Commune de SAINT-JEAN, savoir :

- les constructions pour être en train de les faire édifier, après obtention du permis de construire visé dans l'exposé qui précède,
- et le terrain par suite des acquisitions qu'elle en a faites, savoir :

La parcelle B-1702 de Monsieur Jean Adrien Roger DELMAS, boulanger, époux de Madame Ginette Reine ASTRUC, avec laquelle il demeure à GRAGNAGUE (Haute-Garonne),

Aux termes d'un acte reçu par Maître ALIAS, notaire soussigné le 17 Janvier 1985,

Moyennant le prix de TROIS CENT QUATORZE MILLE CENT FRANCS, stipulé payable après l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

Dans cet acte, le vendeur a déclaré :

Qu'il était né à GRAGNAGUE le 11 janvier 1925.

Qu'il était marié avec Madame ASTRUC sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître TRINIAC, notaire à TOULOUSE le 25 janvier 1946, préalablement à leur union célébrée à la Mairie de GRAGNAGUE le 26 Jui n1946.

Qu'il n'existait de son chef aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition du bien vendu, par suite de mesure de sauvegarde de justice, de tutelle des majeurs, de curatelle, de liquidation de biens, de règlement judiciaire, de droit de préemption ou de toute autre raison.

Et que l'immeuble vendu était libre de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier Bureau des Hypothèques de TOULOUSE le 15 Février 1985, volume 8513, n°4.

ANTERIEUREMENT -

Ladite parcelle appartenait en propre à Monsieur DELMAS, par suite des faits et actes suivants :

A l'origine :

Ledit immeuble appartenait en propre à Madame Françoise Antonia JILIBERT, épouse de Monsieur Jean Baptiste DELMAS, mère de Monsieur Jean Adrien Roger DELMAS, sus-nommé, par suite de l'acquisition de la nue-propriété qu'elle en avait faite de :

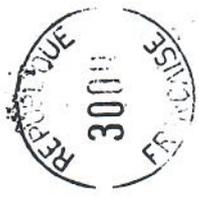
Madame Mathilde DELMAS, veuve de Monsieur Jean BASTIE,

Aux termes d'un acte reçu par Maître TRINIAC, notaire à TOULOUSE le 12 Décembre 1929,

Moyennant le prix de CINQUANTE MILLE SIX CENT VINGT CINQ ANCIENS FRANCS qui a été payé comptant à concurrence de VINGT MILLE ANCIENS FRANCS, le solde soit la somme de TRENTE MILLE SIX CENT VINGT CINQ ANCIENS FRANCS ayant été converti en une rente viagère au profit de la venderesse.

Une expédition dudit acte a été transcrite au Bureau des Hypothèques de TOULOUSE le 26 Décembre 1929, volume 3408, numéro 61.

MPD 51.0526



143270



TOULOUSE S.F.

11 FEU 1989

Et inscription d'office du même jour a été prise audit Bureau, volume 1702, n°36, pour garantie du service de la rente viagère.

Lesdits usufruit et rente viagère s'étant éteints par suite du décès de la venderesse survenu le 22 Mars 1947.

Décès de Madame Veuve DELMAS

Madame Françoise Antonia JILIBERT, veuve en premières noces de Monsieur Jean Marius Dominique BASTIE, et veuve en secondes noces de Monsieur Jean Baptiste DELMAS, en son vivant retraitée, demeurant à SAINT JEAN, est décédée intestat en son domicile, le 1er Décembre 1949, laissant :

Pour seul et unique héritier de droit,  
Monsieur Jean DELMAS su-nommé, issu de son union avec Monsieur Jean Baptiste DELMAS.  
Héritier pour le tout.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété reçu par Me MEAUX, notaire à VERFEIL le 23 Décembre 1949.

Et la parcelle B-1756 de la division de laquelle provient la parcelle B-1996, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite avec une autre parcelle, de :

1°/ Madame Jeanine DOMINIAC, Animatrice socio-culturelle, demeurant à SAINT-JEAN, 12, route de Montrabe, célibataire, Ayant agi tant en son nom personnel que comme administratrice sous contrôle judiciaire des biens de sa soeur :

Mademoiselle Marthe DOMINIAC, sans profession, demeurant à SAINT-JEAN, 12, route de Montrabe, célibataire, incapable majeure.

Dûment autorisée à cet effet par Monsieur le Juge des Tutelles du Tribunal d'Instance de TOULOUSE, suivant Ordonnance du 10 Octobre 1985.

2°/ Monsieur Casimir DOMINIAC, propriétaire agriculteur, époux de Madame Anna BOUQUET, avec laquelle il demeure à ROUFFIAC TOLOSAN (Haute-Garonne),

3°/ Monsieur Adolphe DOMINIAC, manutentionnaire, époux de Madame Lucienne PELEGRY, avec laquelle il demeure à SAINT JEAN, 19, route de Montrabe.

4°/ Et Madame Marthe WEIMANN, retraitée, veuve non remariée de Monsieur Stanislas DOMINIAC, demeurant à SAINT JEAN, 12, route de Montrabe.

Aux termes d'un acte reçu par Maître ALIAS, notaire soussigné le 27 Novembre 1985,

Moyennant le prix de SEPT CENT TRENTE TROIS MILLE QUATRE CENT QUARANTE FRANCS (733.440 Francs), stipulé payable après l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

Audit acte, les vendeurs ont déclaré :

Madame Jeanine DOMINIAC :

Qu'elle était célibataire,

Qu'elle était née à SAINT JEAN le 14 Décembre 1947,

Que Mademoiselle Marthe DOMINIAC était célibataire,

Qu'elle était née à ROUVROY (Pas de Calais) le 17 Janvier 1926.

Monsieur Casimir DOMINIAC

Qu'il était né à GORDZICHOV (Pologne) le 12 Mars 1922.

Handwritten signatures: Y, JG, M, HR

Qu'il était marié avec Madame BOUQUET sous le régime de la séparation de biens pure et simple, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître TRINIAC, notaire à TOULOUSE le 25 Juillet 1947, préalablement à leur union célébrée à la Mairie de MONTRABE (Haute-Garonne) le 26 Juillet 1947.

Ce régime sans modification depuis.

Monsieur Adolphe DOMINIAC

Qu'il était né à ROUVROY (Pas de Calais) le 1er Juin 1928,

Qu'il était marié avec Madame PELEGRY sous le régime de la communauté de meubles et acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de SAINT-JEAN le 21 Juillet 1951.

Ce régime sans modification depuis.

Madame Veuve DOMINIAC

Qu'elle était veuve non remariée de Monsieur Stanislas DOMINIAC,

Qu'elle était née à SLOCINA (Pologne) le 20 janvier 1901.

Et tous

Qu'il n'existait de leur chef aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition du bien vendu, par suite de mesure de sauvegarde de justice, de tutelle des majeurs, de curatelle, de liquidation de biens, de règlement judiciaire, de droit de préemption ou de toute autre raison.

Et que les immeubles vendus étaient libres de tout privilège immobilier spécial, de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier Bureau des Hypothèques de TOULOUSE le 9 Décembre 1985, volume 9079, n°18.

ANTERIEUREMENT -

Ledit immeuble appartenait aux Consorts DOMINIAC, par suite des faits et actes suivants :

- A l'origine :

Lesdits biens dépendaient de la communauté de biens ayant existé entre les époux DOMINIAC/WEIMANN, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite au cours et pour le compte de ladite communauté, avec d'autres biens, de :

Mademoiselle Joséphine Marie Catherine Françoise PUGENS, propriétaire, demeurant, 58, Avenue de Breteuil, célibataire majeure,

Aux termes d'un acte reçu par Maître LASCAZES, notaire à TOULOUSE le 25 Juillet 1949.

Une expédition de cet acte a été publiée au Bureau des Hypothèques de TOULOUSE, le 27 Septembre 1949, volume 4591, n°62, avec inscription d'office du même jour, volume 2004, numéro 189, radiée depuis.

Décès de Monsieur Stanislas DOMINIAC

Monsieur Stanislas DOMINIAC, en son vivant agriculteur, époux de Madame Marthe WEIMANN, né à PARZENCZOWO (Pologne) le 22 Octobre 1893, demeurant à SAINT JEAN, est décédé en son domicile le 9 Juillet 1968, laissant :

Son épouse survivante : Madame Marthe WEIMANN, sus-nommée,

Commune en biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de KAMINIAC le 7 Mai 1921.

Donataire de la plus forte quotité disponible aux termes d'une donation entre époux reçue par Maître CLAVERIE, notaire à TOULOUSE le 6 Avril 1960, enregistrée, soit un quart en pleine propriété et trois quarts en usufruit des biens composant la succession, en vertu de sa déclaration d'option prise dans la déclaration de succession souscrite après le décès.

Et pour seuls héritiers de droit :

Messieurs Adolphe et Casimir DOMINIAC, Mesdemoiselles Jeanine et Martha DOMINIAC, tous sus-nommés,

Ses quatre enfants issus de son union avec Madame WEIMANN son épouse survivante.

Héritiers conjointement pour le tout ou divisément chacun pour 1/4 sous réserve des droits de leur mère.

PRECISION FAITE que de l'union des époux DOMINIAC/WEIMANN était également issu Monsieur Jean DOMINIAC, décédé à LANNEMARIE (Corrèze) le 15 Octobre 1944.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété reçu par Maître CLAVERIE notaire à TOULOUSE le 21 Janvier 1969.

La transmission des droits réels immobiliers ayant été constatée dans une attestation notariée établie par ledit Me CLAVERIE le 14 Mars 1969, dont une expédition a été publiée au premier Bureau des Hypothèques de TOULOUSE le 8 Mai 1969, volume 9015, numéro 17.

TRANSFERT DE PROPRIETE

L'ACQUEREUR est, à compter de ce jour, propriétaire des lots vendus tels qu'ils existent compte tenu de l'état d'avancement des travaux.

Il deviendra propriétaire et copropriétaire des ouvrages restant à réaliser au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification, par voie d'accession, sans qu'il soit besoin d'aucune formalité ou autre.

ENTREE EN JOUISSANCE

L'ACQUEREUR aura la jouissance des lots de copropriété vendus lors de leur achèvement et de la prise de possession.

Jusque là, L'ACQUEREUR s'interdit de consentir à qui que ce soit, et sous quelque forme que ce soit, un droit quelconque à la jouissance et à l'occupation des lots vendus.

POURSUITE ET ACHÈVEMENT DE LA CONSTRUCTION

1°/ Obligation d'achever : Monsieur SATGE Maire de la Commune vendresse oblige celle-ci à poursuivre la construction et à l'achever dans le délai ci-après fixé.

Cette obligation d'achever comporte pour LE VENDEUR, celle d'obtenir, le moment venu, le certificat de conformité prévu par les articles L.460-2 et R.460-3 du Code de l'Urbanisme.

*Handwritten signatures and initials: g, J, KR*



TOULOUSE S.E.  
11 FEU 1989

14327

Pour ne pas gêner cette délivrance, L'ACQUEREUR s'interdit de réaliser ou faire réaliser une fois entré en possession, les travaux pouvant porter atteinte aux obligations résultant du permis de construire et constituer un obstacle à la délivrance du certificat de conformité.

La construction devra être réalisée conformément aux énonciations du présent acte, au cahier des clauses techniques particulières ci-dessus visé, au plan et à la notice d'équipement propres au lot vendu et, d'une manière générale, aux règles de l'Art.

2°/ Tolérances : Il est convenu que des différences entre 3% et 5% des superficies et des cotes exprimées par les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation. En cas de pluralité de locaux de même nature compris dans la même vente, il y aura éventuellement compensation entre eux.

Tout matériau, matériel ou fourniture convenu pourra être remplacé mais uniquement par un autre au moins équivalent en qualité et en prix si l'approvisionnement du chantier devient impossible, très difficile ou implique des délais incompatibles avec la bonne marche du chantier.

3°/ Délai d'achèvement : Le vendeur devra achever les locaux vendus le 20 Décembre 1988 pour les bâtiments A et B et le 15 Janvier 1989 pour le bâtiment C.

Toutefois ce délai sera, le cas échéant, majoré des jours d'intempérie au sens de la réglementation du travail sur les chantiers du bâtiment ; ces jours seront constatés par une attestation de l'architecte auquel les parties conviennent de se rapporter à cet égard. Le délai sera également majoré des jours de retard consécutifs à la grève ou au dépôt de bilan d'une entreprise, et, de manière plus générale, en cas de force majeure.

4°/ Définition de l'achèvement : Il est convenu que l'achèvement de l'immeuble, au sens de la présente convention, s'entend tel qu'il est défini par l'article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, ici littéralement reproduit :

" L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement, est réputé achevé au sens de l'article 1601-2 du Code Civil, reproduit à l'article L.261-2 du présent code et de l'article L.261-11 du présent code, lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés, impropres à leur utilisation.

" La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que L'ACQUEREUR tient de l'article 1642-1 du Code Civil, reproduit à l'article L.261-5 du présent Code."

MPA 31.0508



143272



TOULOUSE S.E.

11 FEV 1989

5°/ Qualité de maître de l'ouvrage :

Conformément à la loi, et, en tant que de besoin, il est convenu que LE VENDEUR conservera la qualité de maître de l'ouvrage. Ceci jusqu'à la livraison des locaux vendus.

LE VENDEUR ne pourra tirer argument de cette qualité pour ordonner des modifications aux plans et devis descriptifs qui n'auraient pas reçu au préalable l'accord de L'ACQUEREUR.

De son côté, L'ACQUEREUR s'interdit de s'immiscer dans les opérations de construction et de se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des ordres ou des instructions aux architectes et entrepreneurs.

6°/ Travaux modificatifs ou complémentaires :

Si, par la suite, L'ACQUEREUR désire que soient apportés des modifications ou des compléments à ses travaux privatifs, il devra s'adresser à la Commune venderesse.

Celle-ci appréciera si les modifications demandées sont réalisables. Dans l'affirmative, elle en déterminera le coût, les conditions de paiement, éventuellement l'incidence sur le délai de livraison. Après accord de L'ACQUEREUR, LE VENDEUR donnera directement les instructions nécessaires aux architectes et entrepreneurs. Le coût des travaux ne participera pas du caractère du prix.

7°/ Parachèvement :

La Commune venderesse disposera des délais normaux, compatibles avec la nature des ouvrages, des choses et des plantations, le cas échéant, pour achever les parties communes, et d'une façon générale, parachèvement les ouvrages prévus dans les descriptifs. Elle s'oblige à réaliser ces achevements et parachèvements.

Le délai ci-dessus visé tiendra compte, le cas échéant, du caractère fractionné de la réalisation de l'ensemble immobilier.

8°/ Mandat :

L'ACQUEREUR donne mandat au représentant de la Commune venderesse qui accepte, à l'effet de passer en son nom et pour son compte tous les actes de disposition portant sur les parties communes et quote-part d'icelles comprise dans la vente et qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme ou aux obligations imposées par le permis de construire ;
- pour assurer la desserte du bâtiment et le raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics ;
- éventuellement pour passer toutes conventions relatives aux parties communes et même constituer toutes servitudes au profit de E.D.F.-G.D.F. ou pour les besoins de l'information.

Ce mandat est consenti et accepté dans l'intérêt commun des parties et de l'ensemble des copropriétaires ; il ne sera pas révocable ; il produira effet jusqu'à l'obtention du certificat de conformité.

Il se transmettra de plein droit aux ayants droit de L'ACQUEREUR, par exemple en cas de décès ou de cession des droits qu'il tient de la présente vente.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

### PRISE DE POSSESSION

Lors de l'achèvement des lots de copropriété vendus, la Commune venderesse notifiera à L'ACQUEREUR cet achèvement et l'invitera à constater cet achèvement à jour et heure fixes.

Cette notification et cette convocation seront adressées à L'ACQUEREUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, Au cas où L'ACQUEREUR ne répondrait pas à cette première convocation, il serait convoqué à nouveau par acte extra judiciaire. En cas de nouvelle défaillance de L'ACQUEREUR, la Commune venderesse ferait établir un état des lieux par huissier et ferait signifier cet exploit à L'ACQUEREUR. Les charges de copropriété afférentes aux lots vendus seront dues par L'ACQUEREUR à compter de la date de l'exploit d'huissier.

### PROCES VERBAL DE LIVRAISON

Lors de la prise de possession, il sera dressé contradictoirement entre les parties, un procès-verbal de livraison qui constatera notamment :

- la remise des clefs valant exécution par la Commune venderesse de son obligation de délivrance et par L'ACQUEREUR, de son obligation de prendre

- le paiement de l'intégralité du prix ;

- la constatation de l'achèvement ; à cet égard, il est rappelé que "la constatation de l'achèvement n'emporte par elle même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du Code Civil" ;

- l'indication de la date du procès-verbal de la réception par la Commune venderesse en qualité de maître de l'ouvrage ;

- la remise à L'ACQUEREUR de la notice d'utilisation et d'entretien des éléments d'équipements, et de la fiche de renseignements locatifs, prévue par la loi du 22 Juin 1982 ;

- les réserves que L'ACQUEREUR fera valoir concernant tant les malfaçons que les défauts de conformité. Les réserves de L'ACQUEREUR seront acceptées ou contredites par la commune venderesse.

### DEFAUT DE CONFORMITE

Toute contestation relative à la conformité des lots vendus avec les engagements pris par la Commune venderesse devra être notifiée à cette dernière dans un délai d'un mois à compter de la prise de possession ; toute action judiciaire relative au même objet devra être introduite dans un délai d'un mois.

### CONSTATATION DU PARACHEVEMENT DES OUVRAGES

L'ACQUEREUR donne mandat au syndic, assisté du conseil syndical, aux fins de procéder en son nom à la constatation du parachèvement des ouvrages des parties communes.

Cette constatation sera faite ainsi qu'il est prévu ci-dessus pour les locaux de L'ACQUEREUR.

CHARGES ET CONDITIONS

Cette vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et sous celles suivantes, que les parties s'obligent à exécuter.

1°/ L'ACQUEREUR reconnaît avoir une parfaite connaissance du règlement de copropriété et s'oblige à le respecter, sans recours contre la Commune venderesse ;

2°/ La Commune venderesse ne sera tenue à aucune garantie de contenance en ce qui concerne le terrain ; toute différence en plus ou en moins, même si elle excède le vingtième, sera affaire personnelle de L'ACQUEREUR qui s'y oblige ;

3°/ L'ACQUEREUR supportera les servitudes passives et bénéficiera de celles actives, tant en ce qui concerne les lots vendus que l'ensemble immobilier ; le tout sans recours contre le VENDEUR, et sans que la présente clause puisse conférer à un tiers quelconque plus de droits qu'il n'en aurait en vertu d'un titre régulier non prescrit ou de la loi.

A cet égard, LE VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitude autre que celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi ou des prescriptions administratives (P.O.S. de la Commune et permis de construire notamment) et de la CLAUSE PARTICULIERE ci-après.

4°/ L'ACQUEREUR acquittera à compter du jour de la prise de possession (ou éventuellement du jour de l'exploit d'huissier ainsi qu'il est expliqué sous la rubrique "procès-verbal de livraison"), les contributions et charges de toute nature afférentes aux lots vendus : charges de copropriété, abonnements aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, taxes fiscales et para-fiscales, etc.)

5°/ Enfin, il paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, s'il y a lieu.

CONDITION PARTICULIERE

Monsieur SATGE es-qualités impose, ce dont prend acte L'ACQUEREUR, que la présente opération consistant en une création dans un commerce suburbain, d'un centre commercial conçu pour pourvoir aux besoins essentiels et quotidiens de la population avoisinante, il importe d'obtenir une diversification aussi grande que possible dans l'activité des magasins et boutiques, ainsi qu'une complémentarité avec les magasins et boutiques déjà implantés dans la Commune.

En conséquence, comme condition essentielle des présentes, il oblige L'ACQUEREUR qui l'accepte de n'exercer dans les locaux vendus et ce, pendant une durée minimale de quatre ans, sous peine de tous dommages et intérêts, que l'activité de Salon de coiffure mixte - Parfumerie. L'acquéreur sollicite l'autorisation dans le cas où il n'y aurait pas d'installation d'un salon d'esthéticienne de pouvoir assurer

Connaissance de cette obligation et de cet engagement, devra être donnée à tout sous-acquéreur qui sera tenu de les respecter.



TOULOUSE S.F.

activité complémentaire. /.

Handwritten signatures and initials: KR, Y, 49, 29

Handwritten signatures and initials: Y, 49, 29, KR

A l'expiration du délai de quatre ans à compter de ce jour, L'ACQUEREUR retrouvera sa pleine et entière liberté.

A toutes fins utiles, Monsieur SATGE déclare que la présente clause a été déterminée en fonction de la jurisprudence suivante : (Cassation Civile III, 25 Novembre 1980 : J.C.P.81, édition G, IV, 57 ; Gaz. Pal. 1981, 1, somm, 100 - Cf Tribunal de Grande Instance de TOULOUSE 24 Mars 1980 : J.C.P. 81, Edition G, II, 19654).

---

### GARANTIE DES DEFAUTS DE LA CHOSE VENDUE

La Commune venderesse ne sera tenue que des garanties prévues par le Code Civil, comme étant dues par le vendeur d'immeuble à construire.

Pour l'information des parties sont ici reproduits les articles de loi en question :

Article 1642-1 :

" Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être  
" déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant  
" l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de pos-  
" session par l'acquéreur, des vices de construction alors  
" apparents.

" Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à  
" diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le  
" le vice".

Article 1646-1 :

" Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à  
" compter de la réception des travaux, des obligations dont  
" les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées  
" au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvra-  
" ge sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792,  
" 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent code.

" Ces garanties bénéficient aux propriétaires succes-  
" sifs de l'immeuble.

" Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à  
" diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer les  
" dommages définis aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du  
" présent Code, et à assumer la garantie prévue  
" à l'article 1792-3".

Article 1648 alinéa 2 :

" Dans le cas prévu à l'article 1642-1 l'action doit  
" être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui  
" suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des  
" vices apparents."



TOULOUSESE.

11 FEU 1989

Article 1792 :

" Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

" Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère."

Article 1792-1 :

" Est réputé constructeur de l'ouvrage :

" 1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage.

" 2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;

" 3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage."

Article 1792-2 :

" La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un bâtiment, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

" Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages mentionnés à l'alinéa précédent lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage."

Article 1792-3 :

" Les autres éléments d'équipement du bâtiment font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de la réception de l'ouvrage."

RECEPTION DES TRAVAUX

La Commune venderesse, maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux, s'engage à recevoir l'ouvrage dans les conditions prévues par l'article 1792-6 du Code Civil, 1er alinéa, dont suit la teneur :

Article 1792-6 :

" La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserve.

" Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement. Elle est en tout état de cause, prononcée contradictoirement."

La commune venderesse s'engage envers L'ACQUEREUR à notifier à ce dernier, le procès-verbal de réception des travaux dans les deux mois de son établissement.

*Handwritten signatures and initials:*  
 y, JG, JH, HR

### GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT

#### A./ Rappel du texte :

Pour l'information des parties, sont rappelées les dispositions de l'article 1792-6, alinéa 2 et suivants du Code Civil :

" La garantie de parfait achèvement, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an, à compter de la réception s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception.

" Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur concerné.

" En l'absence d'un tel accord ou en cas d'inexécution dans le délai fixé, les travaux peuvent, après mise en demeure restée infructueuse, être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

" L'exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est constatée d'un commun accord, ou à défaut, judiciairement.

" La garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage."

La Commune venderesse s'engage à remettre à la Compagnie assureur, un exemplaire du procès-verbal de réception.

#### B./ Conventions :

L'ACQUEREUR s'engage à signaler à la commune venderesse les désordres apparaissant pendant la garantie de parfait achèvement, dans les meilleurs délais, de manière à permettre à la Commune venderesse de mettre en oeuvre la garantie de parfait achèvement due par l'entrepreneur.

De son côté, La Commune venderesse s'oblige à informer L'ACQUEREUR de toutes réserves additionnelles qui seraient faites au procès-verbal de réception, et à faire tout ce qui sera nécessaire dans le meilleur délai pour que tout désordre apparu puisse être réparé dans le cadre de la garantie de parfait achèvement.

### GARANTIE DE L'ISOLATION PHONIQUE

Pour l'information des parties, est rappelé le contenu de l'article L.111-11 du Code de la Construction et de l'Habitation :

" Les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.

" Les travaux de nature à satisfaire à ces exigences, relèvent de la garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 du Code Civil.

" Le vendeur ou le promoteur immobilier est garant à l'égard du premier occupant de chaque logement, de la conformité de ces exigences pendant six mois à compter de sa prise de possession."

DUREE DE LA GARANTIE

Il est rappelé que les garanties prévues par la loi, à savoir, la garantie de parfait achèvement, la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables et la présomption décennale de responsabilité des constructions pour l'ensemble de la construction, commencent toutes trois à courir du jour du procès-verbal de la réception (à l'exception du délai de six mois qui concerne l'isolation phonique).

Ces délais prennent fin dans les conditions prévues à l'article 2270 du Code Civil, ci-après littéralement rapporté:

Article 2270 :

" Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code, est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2 après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article."

Pour l'information des parties, a été dressé ci-après, le tableau des délais pour la mise en oeuvre des divers régimes de garanties :

Régime de garantie	Délai	Point de départ du délai	Texte applicable
Garantie des vices apparus (avant la réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession)	1 an	Le plus tardif des des 2 évènements : réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	1642-1 1648 alinéa 2 du Code Civil
Garantie de parfait achèvement	1 an	Réception	1792-6 Code Civ.
Garantie de l'isolation phonique	6 mois	Prise de possession	L.111-11 du CCH
Garantie du bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables	2ans	Réception	1792-3 Code Civ.
Garantie des dommages : - compromettant la solidité de l'ouvrage ; - le rendant impropre à sa destination ; - affectant la solidité des éléments d'équipement indissociables.	10 ans	Réception	1646-1 1792 1792-2 Code Civ.



TOULOUSE S.E.

11 FEU 1989

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

## ASSURANCE DE RESPONSABILITE

### I.- Assurance concernant la Commune venderesse

L'assurance de responsabilité est obligatoirement imposée par l'article L.241-1 du Code des Assurances :

" Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code Civil, à propos de travaux."

Cette assurance a été souscrite par les soins de la Commune venderesse, auprès de l'U.A.P. - Assureurs Messieurs LESCURE et GARRIGUES, 3, rue Bayard - 31006 - TOULOUSE.

### II.- Assurance des autres constructeurs au sens de la loi :

Les autres constructeurs, ainsi qualifiés par la loi du 4 Janvier 1978, sont également tenus de contracter une assurance de responsabilité à l'exception des sous-traitants qui n'ont pas passé de contrat de louage d'ouvrage avec le maître de l'ouvrage.

La commune venderesse s'engage, en outre, à faire connaître ultérieurement, au plus tard lors de la déclaration d'achèvement des travaux, concernant l'ensemble immobilier dont dépendent les droits immobiliers vendus, la liste des entrepreneurs, et le cas échéant, de leurs fournisseurs avec lesquels des marchés auront été passés depuis ce jour.

Elle s'engage en outre, à fournir à l'ACQUEREUR les références des assurances contractées par lesdits entrepreneurs et fournisseurs, ainsi que les attestations y afférentes.

L'ACQUEREUR a été en outre informé que s'il était amené à mettre en jeu la responsabilité décennale des participants à l'acte de construire, à défaut d'être couvert partiellement ou entièrement par l'assurance dommages, dont il sera question ci-après, et s'il n'avait pas alors obtenu de la Commune venderesse la liste complète de ceux qui ont participé à l'opération, il lui sera loisible de demander cette liste à l'assureur ci-après mentionné.

## ASSURANCE DOMMAGES

L'attention des parties a été attirée, ainsi qu'elles le reconnaissent expressément, sur les termes de l'article L.242-1 du Code des Assurances, tel qu'il a été établi au sens de la loi du 4 Janvier 1978 et ci-après littéralement rapporté :

### Article L.242-1 :

" Toute personne physique ou morale qui agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de bâtiment, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code Civil.

" Cette assurance prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement visé à l'article 1792-6 du Code Civil. Toutefois, elle garantit le paiement des réparations nécessaires, lorsque :

" Avant la réception, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution par celui-ci de ses obligations.

" Après la réception, après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations.

" Toute entreprise d'assurance agréée dans les conditions fixées par l'article L.321-1 du présent code, même si elle ne gère par les risques régis par les articles L.241-1 et L.241-2 ci-dessus, est habilitée à prendre en charge les risques prévus au présent article."

En outre, les parties ont été informées, ce qu'elles reconnaissent expressément des sanctions pénales, et pécuniaires résultant de l'article L.243-3 du Code des Assurances ci-dessous reproduit :

Article L.243-3:

" Quiconque contrevient aux dispositions des articles L.241-1 à 242-1 du présent code, sera puni d'un emprisonnement de dix jours à six mois et d'une amende de DEUX MILLE FRANCS à CINQ CENT MILLE FRANCS ou de l'une de ces deux peines seulement.

" Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas à la personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, les ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint."

- Souscription : Le représentant de la Commune vendeuse déclare qu'il a souscrit une assurance "DOMMAGES OUVRAGES" auprès de l'U.A.P.,

Assureurs : Messieurs LESCURE ET GARRIGUES - Agents Généraux  
3, rue Bayard - 31006 TOULOUSE, par contrat n° 331800416094

- Paiement de la prime : Le représentant de la commune vendeuse prend l'engagement au nom et pour le compte de cette dernière, d'acquitter la totalité de la prime correspondant à l'assurance dommage, et de justifier de ce paiement à la première demande de l'acquéreur.

- Information de l'acquéreur : L'acquéreur est informé qu'il aura en sa seule qualité d'acquéreur, celle d'assuré au regard de l'assurance-dommage. Il bénéficiera de ce fait de toutes les prérogatives y attachées, mais sera également tenu de toutes les obligations découlant de la même qualité d'assuré : obligation de dénoncer les sinistres, etc.

- Remise d'une copie du contrat  
L'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu antérieurement aux présentes une copie du contrat d'assurance-dommage.

- Obligations du VENDEUR  
LE VENDEUR, tant qu'il conservera la qualité de maître de l'ouvrage en vertu de la loi, sera tenu :  
- de notifier les arrêts de travaux ;  
- de déclarer la réception des travaux ;



TOULOUSE S.E.

11 FEV 1989

Handwritten signatures and initials: 9, Yg, J, KK

- et de déclarer les éléments nouveaux susceptibles de modifier les bases sur lesquelles le contrat d'assurance a été souscrit.

#### ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE

Jusqu'à la mise de l'immeuble à la disposition de L'ACQUEREUR, l'immeuble demeurera aux risques de la Commune venderesse notamment en ce qui concerne le risque d'incendie.

Lors de cet événement, L'ACQUEREUR assumera les risques.

En conséquence :

1°/ En cas d'incendie total ou partiel de l'immeuble avant qu'il soit mis à la disposition de L'ACQUEREUR, LE VENDEUR encaissera seul l'indemnité allouée par la Compagnie d'assurance au titre de la police qu'il aura éventuellement souscrite, nonobstant le fait que L'ACQUEREUR soit devenu propriétaire des constructions, par l'effet de la présente vente, au fur et à mesure de leur édification.

2°/ Lors de la mise à disposition de L'ACQUEREUR de l'immeuble vendu, il sera couvert contre le risque d'incendie par une police collective qui aura été souscrite pour le compte du Syndicat de Copropriété par LE VENDEUR.

Toutefois, en cas d'incendie total ou partiel de l'immeuble présentement vendu avant la complète libération de L'ACQUEREUR, LE VENDEUR exercera sur l'indemnité allouée, par la Compagnie d'assurances, qu'il s'agisse d'une police souscrite par L'ACQUEREUR ou d'une police souscrite par le copropriétaire, les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de la loi du 13 Juillet 1930.

En tant que de besoin, L'ACQUEREUR cède et transporte au vendeur qui accepte, une somme égale au solde alors dû du prix de la présente vente, en principal, frais et accessoires, à prendre par préférence et antériorité à lui-même et à tous futurs cessionnaires dans le montant de l'indemnité dont il s'agit, pour le VENDEUR toucher et recevoir toute somme directement et sur sa simple quittance sans le concours et hors la présence des cédants.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la Compagnie d'assurance intéressée à la diligence du VENDEUR et aux frais de L'ACQUEREUR.

Le tout, sous réserve de l'application des dispositions prévues au règlement de copropriété.

#### ASSURANCE DES CONSTRUCTEURS NON REALISATEURS

##### - Souscription

Le représentant de la commune venderesse déclare qu'il a souscrit, suivant police n° 331800416106, en date du 13 Juillet 1988, une assurance de Responsabilité Civile des Constructeurs non Réalisateurs, auprès de l'U.A.P.

Assureurs : Messieurs LESCURE et GARRIGUES - Agent Généraux, 3, rue Bayard - 31006 - TOULOUSE.

HPD 519506



173277



TOULOUSE

11 FEU 1989

- Paiement de la prime :

Le représentant de la Commune venderesse prend l'engagement au nom et pour le compte de cette dernière, d'acquitter la totalité de la prime correspondant à l'assurance des Constructeurs non Réalisateurs, et de justifier de ce paiement à la première demande de L'ACQUEREUR.

- Information de L'ACQUEREUR :

L'ACQUEREUR est informé, qu'il a, au regard de cette assurance et, en sa seule qualité d'acquéreur, celle d'assuré. Il bénéficiera de ce fait de toutes les prérogatives y attachées, mais sera également tenu de toutes les obligations découlant de la même qualité d'assuré : obligation de dénoncer les sinistres, etc.

- Remise d'une copie du contrat :

L'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu antérieurement aux présentes, une copie de la note de couverture délivrée par Messieurs LESCURE et GARRIGUES, assureurs sus-nommés, concernant l'Assurance de Responsabilité Civile des Constructeurs Non Réalisateurs.

- Obligations du VENDEUR :

LE VENDEUR tant qu'il conservera la qualité de maître de l'ouvrage en vertu de la loi, sera tenu :

- de notifier les arrêts de travaux ;
- de déclarer la réception des travaux ;
- et de déclarer les éléments nouveaux susceptibles de

modifier les bases sur lesquelles le contrat d'assurance a été souscrit.

ABSENCE DE GARANTIE D'ACHEVEMENT

La présente vente en l'état futur d'achèvement n'est pas soumise à l'obligation pour la Commune venderesse de fournir une garantie d'achèvement.

Cette vente se trouve en dehors du secteur protégé et, ce, conformément au texte de la loi du 3 Janvier 1967.

P R I X

La présente vente en l'état futur d'achèvement est consentie et acceptée moyennant le prix principal TAXE A LA VALEUR AJOUTÉE COMPRISE de TROIS CENT DIX HUIT MILLE DEUX CENT ONZE FRANCS cinquante quatre centimes, ci.....318.211,54

Dont QUARANTE NEUF MILLE NEUF CENT CINQ FRANCS un centime-----  
de T.V.A. ci..... 49.905,01

Ce prix est ferme et définitif non révisable pour quelque cause que ce soit.

Ce prix est payable selon l'échelonnement ci-après :

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

- 30% à la signature de l'acte authentique,
- 35% à la mise hors d'eau de l'ensemble,
- 30% à l'achèvement des travaux,
- 5% à la remise des clés.

PAIEMENT DU PRIX

1°/ Comptant ce jour, compte tenu de l'avancement des travaux, à concurrence d'une somme de TROIS CENT DEUX MILLE TROIS CENTS FRANCS quatre vingt seize centimes... 302.300,96

Cette somme a été payée à l'instant même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de Maître ALIAS, notaire soussigné,

A Monsieur SATGE, Maire de la Commune de SAINT JEAN et à Madame RIGON, Receveur Percepteur de ladite Commune, ainsi qu'ils le reconnaissent et en consentent bonne et valable quittance à L'ACQUEREUR.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

2°/ Et pour le surplus

A concurrence de QUINZE MILLE NEUF CENT DIX DIX FRANCS cinquante huit centimes, ci..... 15.910,58  
à la remise des clés.

TOTAL EGAL..... 318.211,54  
=====

DECLARATION D'ORIGINE DES DENIERS - QUITTANCE - SUBROGATION

Madame GASC es-qualités déclare que la somme de TROIS CENT DEUX MILLE TROIS CENTS FRANCS quatre vingt seize centimes qu'elle a ainsi payée pour le compte de la SOCIETE BABYLONE COIFFURE, lui provient :

- Pour SOIXANTE QUATORZE MILLE TROIS CENTS FRANCS quatre vingt seize centimes (74.300,96 Francs) de ses deniers personnels,

Et pour DEUX CENT VINGT HUIT MILLE FRANCS de surplus, du prêt qui lui a été consenti par la BANQUE POPULAIRE TOULOUSE PYRENEES, ayant son siège à TOULOUSE, 47, rue d'Alsace Lorraine, d'un montant de DEUX CENT CINQUANTE MILLE FRANCS, suivant acte reçu par Maître DAGOT, notaire à TOULOUSE, un instant avant les présentes.

Elle fait cette déclaration pour satisfaire à l'engagement pris par elle envers ladite BANQUE POPULAIRE TOULOUSE PYRENEES dans ledit acte de prêt.

Monsieur SATGE et Madame RIGON, au nom de la Commune de SAINT JEAN donnent à Madame GASces-qualités, quittance de ladite somme de TROIS CENT DEUX MILLE TROIS CENTS FRANCS quatre vingt seize centimes----- formant partie du prix de la présente vente et dont le paiement est ci-dessus constaté et

se désistent, à concurrence de la partie de ce prix payée au moyen des deniers personnels à L'ACQUEREUR de tous droits privilégiés et résolutoires.

PRIVILEGE - ACTION RESOLUTOIRE

Par suite des stipulations et déclarations respectivement contenues dans ledit acte de prêt et dans la quittance qui précède, la BANQUE POPULAIRE TOULOUSE PYRENEES se trouve investie par la loi du privilège prévu par l'article 2103-2 du Code Civil, lequel garantit la somme de DEUX CENT VINGT HUIT MILLE FRANCS, partie du prêt, les intérêts dont elle est productive et ses accessoires.

Le privilège bénéficiant au prêteur sera conformément à 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.

L'inscription de privilège de prêteur de deniers sera requise pour une durée qui cessera d'avoir effet pour son montant total, faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai de deux années à partir de la date de la dernière échéance du prêt garanti, tel que ce remboursement est prévu dans ledit acte de prêt.

AFFECTATION HYPOTHECAIRE

A la sûreté et garantie de la somme de VINGT DEUX MILLE FRANCS (22.000 Francs) surplus du prêt ci-dessus, non conservée par l'inscription de privilège de prêteur de deniers ci-dessus, des intérêts dont elle est productive, des frais et autres accessoires, et de l'exécution de toutes les obligations résultant du contrat de prêt,

L'ACQUEREUR affecte et hypothèque spécialement les droits immobiliers ci-dessus désignés tels qu'ils sont et seront après leur achèvement, sans aucune exception ni réserve des différentes parties qui les composent, lors même qu'elles seraient omises dans la désignation, avec tous immeubles par destination et toutes augmentations.

ASSURANCE INCENDIE - TRANSPORT D'INDEMNITE

NOTIFICATION A LA COMPAGNIE D'ASSURANCE

L'emprunteur s'oblige à assurer les bâtiments pour leur valeur de reconstruction auprès d'une Compagnie notoirement solvable et à l'informer pour opposition du prêt consenti, à payer exactement les primes et à en justifier à première réquisition de la BANQUE POPULAIRE TOULOUSE PYRENEES, pendant toute la durée du prêt.

En cas de sinistre total ou partie, les indemnités dues par l'assureur seront directement versées par lui à la BANQUE POPULAIRE TOULOUSE PYRENEES, hors la présence et sans le concours de l'emprunteur jusqu'à concurrence du montant de la créance résultant du prêt ci-dessus.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la Compagnie d'Assurance intéressée aux frais de L'ACQUEREUR, par le notaire soussigné.

4 Yg. M KR

MP31.0329  
REPUBLICQUE FRANÇAISE  
30/11/11  
TOULOUSE S.E.  
11 FEV 1989

---

Toutefois, en cas de contestation sur la conformité avec les précisions du contrat et dans ce cas uniquement, L'ACQUEREUR pourra consigner le solde du prix de vente. Cette consignation pourra être effectuée entre les mains du notaire du programme de construction choisi par avance d'un commun accord entre les parties à cet effet.

b) Délai de paiement

L'ACQUEREUR devra verser la somme due dans un délai de dix jours à compter de l'émission de la lettre recommandée envoyée par LE VENDEUR.

Passé ce délai, L'ACQUEREUR devra payer en sus sans qu'il soit besoin d'une quelconque mise en demeure, une pénalité calculée sur la base de 1% par mois. LE VENDEUR se réserve toutefois le droit de demander la réparation du préjudice effectivement subi.

---

c) Lieu de paiement

Tous les paiements sans exception, doivent être effectués en l'Etude de Maître ALIAS, notaire du programme.

---

d) Décès de L'ACQUEREUR

Si l'ACQUEREUR décède avant que l'intégralité du prix ait été payée ses héritiers seront tenus en ses lieu et place à titre solidaire. Ils le seront d'abord pour le paiement de ce qui resterait dû au titre du prix d'achat. Ils le seront aussi pour les accessoires (pénalités, coût de travaux modificatifs ou complémentaires, ou autres.....) Ces accessoires comprendront également les frais de la signification de l'article 877 du Code Civil.

e) Absence de révisibilité

Le prix ci-dessus convenu est ferme et définitif. Il n'est pas susceptible de révision pour quelque raison que ce soit.



## Résolution du contrat de vente

### a) Clause résolutoire de plein droit

Si L'ACQUEREUR ne paye pas les fractions du prix payables à terme, quelles qu'elles soient, LE VENDEUR pourra se prévaloir de la résolution du présent contrat. Il le pourra en l'absence de paiement et après expiration d'un délai d'un mois après sommation et commandement de payer demeurés infructueux. Cette sommation pourra être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Toutefois, l'effet de la résolution sera suspendu si, au cours du délai d'un mois ci-dessus visé, L'ACQUEREUR a obtenu du Juge des délais en application de l'article 1244 du Code Civil.

### b) Indemnisation forfaitaire

Si la résolution du contrat est prononcée pour une cause imputable à l'une ou l'autre des parties, celle à laquelle la résolution est imputable devra verser à l'autre, une indemnité forfaitaire non susceptible de modération ou de révision de dix pour cent du prix de vente éventuellement révisé.

Malgré cette convention, il sera toujours possible de demander la réparation du préjudice effectivement subi.

## Garanties de la Commune venderesse

### a) Réserve du privilège et de l'action résolutoire

A la garantie du paiement de toutes sommes dues par L'ACQUEREUR à la Commune venderesse au titre de la présente vente (prix en principal, révision éventuelle, frais et accessoires) et à la garantie de l'exécution par L'ACQUEREUR des conditions de la vente,

La Commune venderesse fait réserve expresse du privilège de vendeur et de l'action résolutoire prévus par la loi.

### b) Inscription

L'inscription de privilège de vendeur avec réserve de l'action résolutoire sera prise au premier Bureau des Hypothèques de TOULOUSE, dans le délai de deux mois à compter de ce jour. Elle le sera pour une durée allant jusqu'à un an après la date prévue pour l'achèvement.

### c) Cession d'antériorité

Pour permettre la mise en place de tout prêt contracté par L'ACQUEREUR, Monsieur SATGE es-qualités :

- renonce à exercer l'action résolutoire au détriment du prêteur et tant que ce dernier ne sera pas complètement désintéressé ;

- oblige la Commune venderesse à céder le premier rang hypothécaire dont elle bénéficie au profit du prêteur, à concurrence de la somme prêtée par ce dernier, en principal, intérêts, frais et accessoires.



TOULOUSE SE

14/03/1989

y  
yq. M. KR

FORMALITES DECLARATIONS FISCALES

- Formalité unique

Le présent acte sera soumis par les soins du notaire soussigné, aux frais de L'ACQUEREUR, à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au premier Bureau des Hypothèques de TOULOUSE dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Si, lors de l'accomplissement de cette formalité ou postérieurement dans les délais prévus aux articles 2108, 2109 et 2111 du Code Civil, pour l'inscription des privilèges immobiliers spéciaux, il existe ou survient des inscriptions grevant les droits immobiliers vendus du chef du VENDEUR ou des précédents propriétaires, LE VENDEUR sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

Impôt sur la Mutation

L'ensemble immobilier dont font partie les biens présentement vendus sera affecté pour les trois quarts au moins de sa superficie totale à un usage commercial et professionnel.

La présente vente est assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée incluse dans le prix.

DECLARATIONS DIVERSES

Monsieur SATGE es-qualités déclare

Qu'il n'existe du chef de la Commune de SAINT JEAN, aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition des biens immobiliers vendus.

Et que les droits immobiliers vendus sont libres de tout privilège immobiliers spécial, et de toute inscription d'hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

REMISE DE TITRES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à L'ACQUEREUR qui pourra se faire délivrer à ses frais, tous extraits ou expéditions d'actes concernant les biens vendus.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile à CASTANET TOLOSAN, en l'Etude de Maître ALIAS, notaire soussigné.

