

L'AN DEUX MIL QUATRE

Le douze Mars .

A LANMEUR, au bureau annexe.

Maître Françoise PRIGENT-GUENEUGUES, notaire à PLOUGASNOU, (Finistère), Rond Point de la Croix Neuve, et titulaire d'un bureau annexe permanent à LANMEUR (Finistère) 26 rue de Locquirec, soussigné,

Avec la participation de Maître Bernard LE VAILLANT, Notaire Associé, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "Bernard LE VAILLANT et Hervé LE JEANNE, notaires associés", titulaire d'un office notarial dont le siège est à LANMEUR Route de Morlaix, également soussigné, conseil de l'acquéreur.

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

#### IDENTIFICATION DES PARTIES

##### VENDEURS

1°- Madame Jeanne ETIENNE, retraitée veuve en premières noces et non remariée de Monsieur Norbert Raymond Arsène LEFEBVRE, demeurant 2, rue des Martyrs en la commune de PLOUGASNOU ( 29630)  
Née à PLOUGASNOU le 12 avril 1920 ;

2° Monsieur Jean- Claude Sébastien LEFEBVRE, retraité, veuf en premières noces de Madame Marie Claude MARECHAL et époux divorcé en secondes noces et non remarié de Madame Marie Louise Hélène SUET, suivant rendu par le Tribunal de Grande Instance dde COUTANCES du 12 Mai 1993, demeurant à Kéraliou en la commune de SAINT JEAN DU DOIGT ( 29630)  
Né à DIEPPE le 21 mars 1938.

3° Madame Nicole Catherine France LEFEBVRE, veuve en premières noces et non remariée de Monsieur Michel Antonin Léon RAISONNIER, demeurant 15 Bis, Rue de Bir Hakeim en la Ville de CARANTEC ,  
Née à PLOUGASNOU ( 29630) le 19 février 1947,

4° Madame Christine Roberte LEFEBVRE, secrétaire, épouse de Monsieur Yvon JAOUEN, demeurant 27, Rue de Primel en la commune de PLOUGASNOU, (29630)  
Née à MORLAIX ( 29600) le 21 février 1955,  
Mariée sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Me CORVELLEC Notaire à PLOUGONVEN le 24 Novembre 1980 préalablement à son union célébrée à la Mairie de PLOUGASNOU le 19 Décembre 1981. Ce régime n'a pas été modifié depuis.

Ci-après dénommés le "Vendeur".

##### ACQUEREUR

La Société "FAGILO", société civile immobilière au capital de trois cents euros, dont le siège est à PLOUGASNOU 25, Place du Général Leclerc, inscrite au répertoire prévu par le décret n°73-314 du 14 mars 1973 modifié, portant création d'un système national d'identification et d'un répertoire des entreprises et de leurs

J.E.  
AKL  
J.C.L.  
G.C.  
FD  
} L

établissements sous le numéro S. I. R. E. N. 452 108 327 00019, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MORLAIX sous le n° 452 108 327 ( n° de gestion 2004 D 39.

Les statuts de ladite société ont été établis suivant acte sous signatures privées en date du 22 Janvier 2004

Ci-après dénommée "L'Acquéreur".

STIPULATION DE SOLIDARITE POUR LE VENDEUR

Les personnes dénommées ci-dessus sous le vocable le "Vendeur" agissent solidairement entre elles.

PRESENCES OU REPRESENTATIONS DES PARTIES

Le Vendeur est présent,

L'Acquéreur est représenté par Madame Fabienne DUFRANCATELLE épouse de Monsieur Gilles René Émilien Rémy CARPENTIER, agissant en sa qualité de gérante de la SCI FAGILO nommée à cette fonction aux termes de l'article 14 des statuts et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une délibération en date du 3 Février 2004, dont une copie demeurera jointe et annexée aux présentes après mention.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE DES PARTIES

Le Vendeur confirme l'exactitude des déclarations portées plus haut, concernant son état-civil.

Il ajoute :

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

Le représentant de la société déclare :

- que le siège social de la société est situé en France,
- que la société n'a jamais fait l'objet d'une action en nullité et n'est pas en état de dissolution anticipée,
- qu'aucun des dirigeants sociaux n'est frappé d'une interdiction d'exercer son mandat social,
- que la société n'est pas en état de cessation des paiements, liquidation des biens, règlement ou redressement judiciaire.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

EXPOSE PREALABLE

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

J.E.   
D.H.L. J.C.L.

FD

G.C

LL

**VENTE**

Le Vendeur, cède, 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****EN LA COMMUNE DE PLOUGASNOU****Place du Général Leclerc n° 25**

Une maison à usage de commerce et d'habitation ayant au rez de chaussée: salle de restaurant sud, bar, salle de restaurant nord, sas d'accès à la cuisine, wc et lavabo, buanderie et local frigo ;

Etage composé de salle de séjour avec coin cuisine, une chambre, salle de bains et wc.

deuxième étage : deux chambres mansardées.

Terrasse devant .

Le tout figurant au cadastre de ladite commune sous le n° 188 de la section CC pour une superficie de DEUX ARES DOUZE CENTIARES,

ci ..... 2a 12ca

Etant précisé que ladite parcelle provient de la division d'une plus grande parcelle cadastrée section CC n° 66 pour 4a 48ca

Dont le surplus après division restant appartenir au vendeur sera désormais cadastré section CC n° 187 pour 2a 36ca

Ainsi que ces nouvelles relations cadastrales résultent d'une esquisse et d'un document d'arpentage dressés par le Cabinet SEVAUX et Associés Géomètre Expert à MORLAIX.

" Ainsi et telle encore que ladite propriété existe, s'étend, se poursuit et "comporte avec toutes ses aisances et dépendances sans aucune exception ni réserve.

**CREATION DE SERVITUDES**

1- Le vendeur constitue sur la propriété restant lui appartenir cadastrée st CC n° 187, au profit de la propriété présentement vendue cadastrée st CC n° 188 une servitude d'évacuation de la ventilation de la hotte des cuisines dans la cour lui appartenant afin que l'air qui en sort continuera être évacué par la cour.

Ladite servitude constituée à titre perpétuel et gratuit.

2- Le vendeur constitue sur la propriété restant lui appartenir cadastrée st CC n° 187, au profit de la propriété présentement vendue cadastrée st CC n° 188 une servitude de passage deux fois par an pour le nettoyage et ou le curetage du cheneau se trouvant entre les deux propriétés. Ladite servitude constituée également au profit de la propriété cadastrée st CC n° 187 sur la parcelle cadastrée st CC n° 188;

Les origines des fonds servants et dominants sont identiques et résultent du présent acte.

J. E.   
 J.C.L.

G.C.

FD



#### NATURE ET QUOTITES DES DROITS IMMOBILIERS VENDUS

Les biens et droits immobiliers vendus appartiennent aux personnes identifiées ci-dessus au paragraphe "VENDEUR", en pleine propriété et à chacune d'entre elles savoir :

- A Madame Veuve LEFEBVRE pour 3/6èmes en Toute Propriété et 3/6èmes en Usufruit,
- A chacun de Monsieur Jean Claude LEFEBVRE et Mesdames RAISONNIER et JAOUEN pour 1/6ème en Nue Propriété , ainsi qu'il est expliqué plus loin, au paragraphe "Origine de propriété".

#### EFFET RELATIF

- Achat Me FOURNIS Notaire à PLOUGASNOU du 4 Octobre 1950 transcrit à MORLAIX le 6/02/1951 vol 1433 n° 1
- PV du cadastre du 02/04/1992 vol 1992p n° 1420
- Achat Me CORVELLEC Notaire à PLOUGONVEN du 4 Février 1981 publié à MORLAIX le 13/02/1981 vol 3921 n° 37,
- PV du cadastre du 11 décembre 1998 publié à MORLAIX le 15/12/1998 vol 1998P n° 5593.
- Attestation Me LE GUEN Notaire à PLOUGASNOU du 20/03/1993 publiée à MORLAIX le 26/03/1993 vol 1993P n° 1276;
- PV du cadastre du 11/12/1998 publié à MORLAIX le 15/12/1998 vol 1998p n° 5593.

#### AUTRE OPERATION JURIDIQUE SOUMISE A PUBLICITE

#### PACTE DE PREFERENCE

Dans les conventions qui vont suivre, le terme "Promettant" désignera les Cts LEFEBVRE, et leurs héritiers directs et celui de "Bénéficiaire" La SCI " FAGILO ", lesquels agissent sous les mêmes conditions de solidarités éventuellement exprimées ci-dessus.

Etant précisé qu'en cas de décès d'une personne physique ou de dissolution d'une personne morale, partie au présent pacte de préférence, il y aura solidarité entre ses héritiers et représentants pour l'exécution de toutes les obligations présentement mises à sa charge.

Comme condition essentielle de la présente vente, sans laquelle elles n'auraient pas contractées, les parties conviennent ce qui suit :

Au cas où Le Promettant déciderait de vendre les biens ci désignés, il s'engage, à égalité de prix, de modalités de paiement et de conditions, à donner la préférence au Bénéficiaire.

Toutefois, le pacte de préférence ne pourra faire échec à l'attribution qui pourrait en être faite au profit d'un indivisaire, ou ses ayants droit.

#### Désignation des biens objet du pacte de préférence

#### EN LA COMMUNE DE PLOUGASNOU Rue des Martyrs de la Résistance

Le surplus de la propriété présentement vendue constituée d'une maison d'habitation, un jardin et un garage détaché , le tout figurant au cadastre de ladite commune sous le numéro 187 de la section CC pour une superficie de deux ares trente six centiares ,ci.....2a 36ca

J.E  
J.C.C

  
J.C.C

G.C

(F)



### Effet relatif des biens objet du pacte de préférence

- Achat Me FOURNIS Notaire à PLOUGASNOU du 4 Octobre 1950 transcrit à MORLAIX le 6/02/1951 vol 1433 n° 1
- PV du cadastre du 02/04/1992 vol 1992p n° 1420
- Achat Me CORVELLEC Notaire à PLOUGONVEN du 4 Février 1981 publié à MORLAIX le 13/02/1981 vol 3921 n° 37,
- PV du cadastre du 11 décembre 1998 publié à MORLAIX le 15/12/1998 vol 1998P n° 5593.
- Attestation Me LE GUEN Notaire à PLOUGASNOU du 20/03/1993 publiée à MORLAIX le 26/03/1993 vol 1993P n° 1276;
- PV du cadastre du 11/12/1998 publié à MORLAIX le 15/12/1998 vol 1998p n° 5593.

### Origine de propriété des biens objet du pacte de préférence

Ladite propriété appartient, savoir :

- A Madame Veuve LEFEBVRE pour 3/6èmes en Toute Propriété et 3/6èmes en Usufruit,
- A chacun de Monsieur Jean Claude LEFEBVRE et Mesdames RAISONNIER et JAOUEN pour 1/6ème en Nue Propriété

Par suite des faits et actes suivants :

### Du Chef de Monsieur et Madame LEFEBVRE-ETIENNE

Ladite propriété dépendait de la communauté ayant existé entre Monsieur Norbert Raymond Arsène LEFEBVRE et Madame Jeanne ETIENNE son épouse, demeurant ensemble 2 Rue des Martyrs en la commune de PLOUGASNOU , savoir :

- Partie- par suite de l'acquisition qu'ils en avait fait de Monsieur et Madame Jean ETIENNE, demeurant à Saint Couven en la commune de PLOUEZOCH.

Suivant acte reçu par Me FOURNIS Notaire à PLOUGASNOU le quatre Octobre mil neuf cent cinquante.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix converti en une rente annuelle et viagère de un million de francs, constituée sur la tête de Monsieur et Madame ETIENNE-MAHE et stipulée entièrement réversible sur la tête du survivant d'entre eux au décès du prémourant.

Une expédition de cet acte a été transcrite au bureau des Hypothèques de MORLAIX le 6 Février 1951 vol 1433 n° 1

Procès verbal du cadastre du 2 Avril 1992 publié le même jour vol 1992P n° 1420.

- Partie- par suite de l'acquisition qu'ils en avait fait de la Caisse Régionale du Crédit Agricole Mutuel du Finistère, dont le siège est à QUIMPER 7 Route du Loch.

Suivant acte reçu par Me CORVELLEC Notaire à PLOUGONVEN le quatre Février mil neuf cent quatre vingt un.

Moyennant le prix principal de quatre cents francs payé comptant et quittancé en l'acte même.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des Hypothèques de MORLAIX le 13 février 1981 vol 3921 n° 37.

J.E.   
 J.C.L.   
 F.D. 

G.C.



### Décès de Monsieur LEFEBVRE Norbert

Monsieur Norbert Raymond Arsène LEFEBVRE, en son vivant retraité, époux de Madame Jeanne ETIENNE, demeurant 2 Rue des Martyrs en la commune de PLOUGASNOU né à DERCHIGNY ( Seine Maritime) le 15 Mars 1915, est décédé à PLOUGASNOU le 13 Janvier 1993, laissant :

1- son épouse survivante comme :

- veuve commune en biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de DERCHIGNY le 9 Août 1937,
- donataire en vertu d'un acte reçu par Me CORVELLEC Notaire à PLOUGONVEN du 22 Juillet 1970 de la totalité en usufruit,
- usufruitière légale du quart des biens composant sa succession en vertu de l'article 767 du Code Civil, sauf à le confondre avec le bénéfice plus étendu de la libéralité précitée.

2- Et pour héritiers, ses trois enfants, vendeurs aux présentes, ensemble pour le tout ou divisément chacun pour un/tiers sauf à respecter les droits à tous titres de l'épouse survivante.

Ainsi que ces décès et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé après ce décès par Me LE GUEN Notaire à PLOUGASNOU le vingt Mars mil neuf cent quatre vingt treize.

L'attestation immobilière au rapport du même notaire en date du même jour a été publiée au bureau des Hypothèques de MORLAIX le 26 Mars 1993 vol 1993P n° 1276

Procès verbal du cadastre du 11 Décembre 1998 publié à MORLAIX le 15/12/1998 vol 1998p n° 5593

#### Délai d'exercice du pacte de préférence

Le droit de préférence est consenti et accepté pour une durée qui ne pourra excéder au-delà de cinq ans suivant le décès de Madame veuve LEFEBVRE.

#### Conditions du pacte de préférence

Toutes les autres clauses et conditions du pacte de préférence seront fixées ci-après, dans la deuxième partie du présent acte.

#### CONDITIONS DU PACTE DE PREFERENCE

##### Notification

Le Promettant devra notifier, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte d'huissier, l'un des originaux ou une copie de l'offre d'achat du tiers amateur, au Bénéficiaire qui disposera alors d'un délai franc de 30 jours, pour faire connaître dans les mêmes formes au Promettant s'il entend faire usage de son droit de préférence.

L'acte de vente devra alors être signé au plus tard dans un délai de 15 jours francs qui suivra la date de réception par le Promettant de l'accord du Bénéficiaire. Si cette vente n'était pas régularisée dans le délai du fait du Bénéficiaire, le Promettant serait alors délié définitivement de tout engagement envers lui et pourrait disposer librement des biens grevés du pacte de préférence, même si la vente non réalisée ne portait que sur une fraction de ces biens.

#### Recours par le bénéficiaire à un prêt

Dans la mesure où le Bénéficiaire serait susceptible d'invoquer les dispositions des articles L 312-1 du code de la Consommation, relative à la

J.E.  
J.C.C.  
FD

GC

LL

protection des emprunteurs dans le domaine immobilier, le Bénéficiaire devra indiquer s'il recourt à un prêt.

Dans la négative, il devra compléter son acceptation de la mention manuscrite prévue par L 312-17 du même code et, dans l'affirmative, tous ses engagements seront soumis à la condition suspensive de l'obtention de ce prêt. Faute par lui de satisfaire à ces conditions, sa réponse serait considérée comme nulle et non avenue. Il en serait de même si la condition sous laquelle serait passé l'acte, venait à défaillir. Dans les deux cas, le Promettant serait délié de tout engagement à l'égard du Bénéficiaire et pourrait disposer à sa guise des biens, objet du pacte de préférence.

#### 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 occupés par Monsieur et Madame Gilles CARPENTIER-DUFRANCATELLE, Associés de la SCI " FAGILO " acquéreur aux présentes

Le transfert de propriété a lieu ce jour.

L'acquéreur en aura la jouissance à compter de ce jour, par la perception des loyers à en recevoir. Etant précisé que les biens vendus sont actuellement loués à M. et Mme CARPENTIER-DUFRANCATELLE, Associés de la Société acquéreur de la manière suivante :

I- Les consorts LEFEBVRE ont loué à M. et Mme FRIGAULT en vertu d'un bail reçu par Me Lucien LE GUEN, notaire à Plougasnou le 12 août 1994, les locaux ci-après désignés :

"En la commune de PLOUGASNOU

Place du général Leclerc

Dans une propriété sise audit lieu :

- une maison à usage d'habitation et de commerce ayant au rez de chaussée : salle de café, salle de jeux, wc et lavabo, deux réserves. Etage composé de salle de séjour avec coin cuisine, une chambre, salle de bains, et wc. Deuxième étage composé de deux chambres mansardées. Terrasse devant le tout.

Le tout cadastré sous le n° 441 de la section AI"

la durée du bail a été fixée à neuf années entières et consécutives à compter du 1er mai 1994.

La destination des lieux loués étant : Débit de boissons 4e catégorie et salon de thé.

Le loyer annuel en principal fixé à trente six mille francs hors taxes,  
ci .....36 000,00 F

A laquelle somme, il y a lieu d'ajouter la TVA

au taux de 18,60 %, soit .....6 696,00 F

soit un loyer annuel TTC de.....42 696,00 F

payable trimestriellement à terme échu par trimestrialités de 10 674,00 F

se répartissant comme suit :

se répartissant comme suit :

- partie commerciale .....6 398,10 F

- partie habitation .....3 735,90 F

J.E  
G.H  
J.C.L  
FD

G.C

}/L

Ensemble .....10 674,00 F

II Aux termes d'un acte reçu par Me LE GUEN, notaire à Plougasnou le 19 avril 1995, Monsieur et Madame CARPENTIER ont acquis de M. FRIGAULT et Mme DELAUNAY, le droit au bail sus-énoncé.

III Les parties précisent que depuis l'installation de M. et Mme CARPENTIER, les consorts LEFEBVRE ont fait divers travaux dans les locaux loués.

IV- Aux termes d'un acte reçu par Me Odile POULIQUEN, suppléante de Me Lucien LE GUEN, notaire sus-nommé, désignée par jugement du Tribunal de Grande Instance de Morlaix en date du 3 avril 1996

Les consorts LEFEBVRE, ci-dessus nommés et M. et Mme CARPENTIER également sus-nommés ont convenu de modifier le bail sus-énoncé en date du 12 août 1994 dans les termes ci-après :

LOYER

Le loyer annuel en principal fixé à QUARANTE DEUX MILLE FRANCS hors taxe .....42 000,00 F

A laquelle somme, il y a lieu d'ajouter la TVA

au taux de 20,60 %.....8 652,00 F

Soit un loyer annuel TTC de.....50 652,00 F

payable trimestriellement à terme échu par trimestrialités de 12 663,00 Francs se répartissant comme suit :

- partie commerciale.....8 442,00 F

- partie habitation .....4 221,00 F

Ensemble .....12 663,00 F

DESTINATION DES LIEUX

CAFÉ-BAR-RESTAURATION RAPIDE - CREPERIE

MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 des CHARGES ET CONDITIONS

Le paragraphe ci-après est supprimé :

"Au cas où les services de sécurité exigeraient la création d'une issue de secours, celle-ci devra servir exclusivement pour cet usage. En conséquence, le preneur s'interdit formellement d'y faire passer qui que ce soit et de faire toutes livraisons quelles qu'elles soient par cet issue de secours, sous peine de tous dépens et tous dommages et intérêts"

Il n'est rien modifié par ailleurs au bail sus-énoncé du 12 août 1994."

Le Vendeur et l'Acquéreur déclarent n'avoir plus aucun compte à établir entre eux relativement à la fin de la location.

PRIX

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de CENT TRENTE QUATRE MILLE NEUF CENT DIX SEPT EUROS

ci ..... **134 917,00 euros.**

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

Ce paiement est fait par la comptabilité du Notaire.

DONT OUITTANCE

J. E.  
JCL

J.C.L.

FD

G.C

JL

## DECLARATION D'ORIGINE DE DENIERS

L'Acquéreur déclare que sur la somme qu'il vient de payer au Vendeur, lui provient d'un prêt que lui a consenti par LA CAISSE DE CREDIT MUTUEL TREGOR LITTORAL Société Coopérative de crédit à capital variable, dont le siège social est à LANMEUR, 4 Place Tanguy Prigent. Ladite Caisse immatriculée au RCS de MORLAIX sous le n° D 309 433 795.

Suivant acte reçu par Me LE VAILLANT Notaire Associé à LANMEUR le 12 Mars 2004,

Ses principales caractéristiques sont les suivantes :

Nature : PRET INDISSIMMO 2.

Montant : CENT QUARANTE SIX MILLE EUROS ( 146 000 euros ).

Durée : 15 ans.

Taux d'intérêts : 3,90% par an variable indexation TIBER.

Remboursement : au moyen de 180 échéances mensuelles d'un montant constant de 1 174,84 euros, la première venant à échéance le 12 Avril 2004 et la dernière le 12 Mars 2019

Date extrême de l'inscription : 12 Mars 2021.

Il fait cette déclaration pour constater l'origine des deniers, conformément à l'engagement qu'il a pris dans ledit acte envers le prêteur.

Par suite de la promesse d'emploi faite dans l'acte de prêt et de la déclaration d'origine de deniers figurant ici, le Prêteur se trouve investi du privilège prévu par l'article 2103, paragraphe 2, du Code Civil.

Conformément à l'article 2108 du Code Civil, le privilège de prêteur de deniers conféré au Prêteur sera inscrit au bureau des hypothèques compétent, dans le délai de deux mois à compter de ce jour.

## 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 de la Recette des impôts de MORLAIX,

- que l'immeuble vendu a été recueilli par lui dans la succession de Monsieur Norbert LEFEBVRE, ainsi qu'il est dit dans le paragraphe "EFFET RELATIF" ci-dessus. Dans la déclaration de cette succession, cet immeuble a été évalué à 60 980 euros pour l'immeuble vendu..

En conséquence :

- la plus-value réalisée est passible de l'impôt sur le revenu tel que le prévoit l'article 150 U du Code général des impôts.

- le présent acte sera déposé à la Conservation des hypothèques du lieu de situation de l'immeuble, par les soins du notaire soussigné, conformément aux dispositions de l'article 150 VG du Code général des impôts, dûment accompagné de la déclaration établie sur imprimé n° 2048 IMM, laquelle retrace les éléments servant à la liquidation de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value et détermine le montant de l'impôt dû au titre de la cession réalisée.

L'impôt dû sera versé par le notaire soussigné lors de l'exécution de la formalité fusionnée, comme le prévoient les dispositions de l'article 150 VH, II du Code général des impôts.

S.E  
J.C.L  
FD

G.C

LC

## DECLARATIONS FISCALES

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, les biens ci-dessus désignés étant achevés depuis plus de cinq ans.

La présente vente est donc soumise à l'impôt sur les mutations à titre onéreux au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts.

## CALCUL DES DROITS

La liquidation des droits s'établit de la manière suivante :

Assiette générale : .....	134 917 EUR
• Taxe Départementale (3,60 %) : .....	4 857 EUR
• Taxe Communale (1,20 %) : .....	1 619 EUR
• Taxe de recouv.(2,50 % sur Taxe dép.) : .....	121 EUR
• TOTAL : .....	6 597 EUR
Salaire .....	135 EUR

## FIN DE PARTIE NORMALISEE

## INFORMATIONS SUR LES DISPOSITIONS D'URBANISME

Le Vendeur déclare que les biens vendus sont soumis aux dispositions d'urbanisme révélées par les documents administratifs ci-dessous relatés.

L'Acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de ces dispositions, tant par lui-même que par la lecture que lui en a faite le Notaire.

Ces documents, après avoir été visés par l'Acquéreur sont annexés au présent acte. Ils consistent en :

## Note de renseignements d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Mairie de PLOUGASNOU le 16 Février 2004 et de laquelle il résulte ce qui suit littéralement rapporté :

- A- Droit de préemption : le terrain est soumis au droit de préemption urbain.
- B- Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain : Plan d'occupation des sols zone UA au PLU approuvé en Juillet 2003
- C- Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain : terrain situé dans le périmètre de protection d'un monument historique.
- D- Opération concernant le terrain : Néant
- E- Observations et prescriptions particulières : Néant

## Alignement - voirie

Il résulte d'une lettre adressée par Monsieur le Maire de PLOUGASNOU à Monsieur Jean Claude LEFEBVRE en date du 19 Novembre 2003, ce qui suit littéralement rapporté :

" Il a été porté à notre connaissance que dans un acte sous seings privés datant "du 30 Janvier 1979, il était prévu la cession à titre gratuit au profit de la commune "de PLOUGASNOU d'une parcelle cadastrée à l'époque AI 387 d'une superficie de "24 m2. cette parcelle se trouve englobée à l'heure actuelle dans la parcelle CC n° 66 "appartenant à Madame LEFEBVRE.

"Il apparaît que cette cession n'a pas à l'époque été mise à exécution. Compte "tenu de l'évolution de la situation depuis cette époque et du récent aménagement du "centre bourg, la cession apparaît à l'heure actuelle sans objet. Elle peut donc être "considérée comme caduque.

J.E  
 J.C.L  
 F)

G.C

LL

"Les limites de la propriété de Madame LEFEBVRE sont celles qui figurent sur le plan cadastral ci-joint.

"cette lettre demeurera jointe et annexée aux présentes après mention.

#### DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Les biens vendus sont inclus dans le périmètre d'une zone soumise au droit de préemption urbain au profit de la commune de PLOUGASNOU.

En raison de cette situation, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par la loi a été effectuée par remise en Mairie le 8 février 2004.

En réponse à cette déclaration d'intention d'aliéner, la collectivité bénéficiaire du droit de préemption a fait savoir qu'elle renonçait à exercer ce droit, ainsi qu'il résulte de la lettre annexée au présent acte.

#### ORIGINE DE PROPRIETE

Ladite propriété appartient, savoir :

- A Madame Veuve LEFEBVRE pour 3/6èmes en Toute Propriété et 3/6èmes en Usufruit,

- A chacun de Monsieur Jean Claude LEFEBVRE et Mesdames RAISONNIER et JAOUEN pour 1/6ème en Nue Propriété

Par suite des faits et actes suivants :

#### Du Chef de Monsieur et Madame LEFEBVRE-ETIENNE

Ladite propriété dépendait de la communauté ayant existé entre Monsieur Norbert Raymond Arsène LEFEBVRE et Madame Jeanne ETIENNE son épouse, demeurant ensemble 2 Rue des Martyrs en la commune de PLOUGASNOU, savoir :

- Partie- par suite de l'acquisition qu'ils en avait fait de Monsieur et Madame Jean ETIENNE, demeurant à Saint Couven en la commune de PLOUEZOCH.

Suivant acte reçu par Me FOURNIS Notaire à PLOUGASNOU le quatre Octobre mil neuf cent cinquante.

Une expédition de cet acte a été transcrite au bureau des Hypothèques de MORLAIX le 6 Février 1951 vol 1433 n° 1

Procès verbal du cadastre du 2 Avril 1992 publié le même jour vol 1992P n° 1420.

- Partie- par suite de l'acquisition qu'ils en avait fait de la Caisse Régionale du Crédit Agricole Mutuel du Finistère, dont le siège est à QUIMPER 7 Route du Loch.

Suivant acte reçu par Me CORVELLEC Notaire à PLOUGONVEN le quatre Février mil neuf cent quatre vingt un.

Moyennant le prix principal de quatre cents francs payé comptant et quittancé en l'acte même.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des Hypothèques de MORLAIX le 13 février 1981 vol 3921 n° 37.

#### Décès de Monsieur LEFEBVRE Norbert

Monsieur Norbert Raymond Arsène LEFEBVRE, en son vivant retraité, époux de Madame Jeanne ETIENNE, demeurant 2 Rue des Martyrs en la commune de

S.E.  
J.C.L.  
FD

G.C.

L

PLOUGASNOU né à DERCHIGNY ( Seine Maritime) le 15 Mars 1915, est décédé à PLOUGASNOU le 13 Janvier 1993, laissant :

1- son épouse survivante comme :

- veuve commune en biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de DERCHIGNY le 9 Août 1937,
- donataire en vertu d'un acte reçu par Me CORVELLEC Notaire à PLOUGONVEN DU 22 Juillet 1970 de la totalité en usufruit,
- usufruitière légale du quart des biens composant sa succession en vertu de l'article 767 du Code Civil, sauf à le confondre avec le bénéfice plus étendu de la libéralité précitée.

2- Et pour héritiers, ses trois enfants, vendeurs aux présentes, ensemble pour le tout ou divisément chacun pour un/tiers sauf à respecter les droits à tous titres de l'épouse survivante.

Ainsi que ces décès et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé après ce décès par Me LE GUEN Notaire à PLOUGASNOU le vingt Mars mil neuf cent quatre vingt treize.

L'attestation immobilière au rapport du même notaire en date du même jour a été publiée au bureau des Hypothèques de MORLAIX le 26 Mars 1993 vol 1993P n° 1276

Procès verbal du cadastre du 11 Décembre 1998 publié à MORLAIX le 15/12/1998 vol 1998p n° 5593

#### 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 :

#### 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.

J.É  
J.C.L.  
F)

G.C

L

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.

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.

#### FICHER IMMOBILIER DES NOTAIRES

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations statistiques d'intérêt général.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 26 et 27 de la loi n° 78-17 du 06 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification.

#### 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

S.É  
okl

  
J.C.L.

G.C

FD



été délivré avant le 1er Juillet 1997 et qu'il entre dans le champ d'application de ces textes.

Les recherches effectuées ont révélé la présence de matériaux ou produits de construction contenant de l'amiante sur le bien vendu ainsi qu'il ressort d'un état répondant aux normes du décret précité en date du 22 Aout 2002 délivré par le Cabinet ALIZE, 32 Rue de la Tour d'Auvergne à LANDIVISIAU le 12 Novembre 2003 qui demeurera annexé aux présentes.

Lequel rapport fait état des constatations suivantes ci-après littéralement relatées :

Il a été réperé des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante pour lesquels des investigations et des analyses ultérieures doivent être effectuées en cas de travaux ou de démolition.

Ces matériaux et produits pourraient libérer des fibres d'amiante en cas d'agression mécanique, notamment lors de sciages, découpages, ponçages, perçages.

L'Acquéreur déclare vouloir faire son affaire personnelle des frais et responsabilités liés à la présence d'amiante révélée par l'état précité, sans aucun recours contre le Vendeur, celui-ci n'étant tenu, à cet égard, à aucune garantie.

#### LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Le bien objet des présentes ayant été construit à partir du 1er Janvier 1948 et étant destiné, en tout ou en partie, par l'acquéreur à un usage d'habitation et étant situé en dehors d'une zone à risque d'exposition au plomb, n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article 123 de la loi n° 98-657 du 29 Juillet 1995 et des textes pris pour son application.

Le texte de ces articles demeurera joint et annexé aux présentes après mention.

#### LUTTE CONTRE LES TERMITES

Le vendeur déclare que les biens vendus ne sont pas situés dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites au sens de l'article 3 de la loi n°99-471 du 8 Juin 1999, et qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication en lien avec la présence de tels insectes.

Le vendeur déclare également qu'il n'a pas connaissance de la présence de termites ou autres insectes xylophages dans les biens vendus.

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

Un état parasitaire établi par le Cabinet ALIZE ci-dessus le 12 Novembre 2003 demeurera joint et annexé aux présentes après mention.

Lequel état fait état de la conclusion suivante :

A- Les Insectes à larves xylophages

Nous avons constaté la présence de dégradations ( trous de sortie et vermoulure) dues à des larves d'insectes xylophages de type " grosses vrillettes et petites vrillettes " en divers points de l'habitation.

B- Les termites

Aucune trace apparente,

C- Les champignons

Nous avons constaté la présence de champignons lignivores responsables de pourriture molle dans le sas d'accès à la cuisine et dans le placard de la cuisine.

Nous avons constaté la présence de moisissures dans la cuisine du rez de chaussée. Ces champignons n'affectent en pratique que la présentation esthétique.

J.E.  
J.C.L.  
FD

G.C

LL

## SITUATION HYPOTHECAIRE DES BIENS VENDUS

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

Le tout ainsi qu'il résulte de l'état hors-formalité délivré au notaire soussigné le 5 Décembre 2003 qui demeurera annexé au présent acte.

## 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-après 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.

## 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.

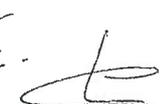
Elles reconnaissent également avoir été avisées de la possibilité pour l'Administration d'effectuer des redressements pour les immeubles dont le prix est estimé insuffisant.

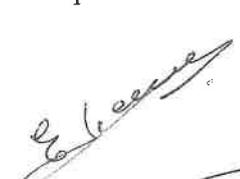
Le Notaire affirme qu'à sa connaissance, le présent acte n'est, ni modifié, ni contredit par une contre-lettre contenant une augmentation du prix.

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

## Approuvés :

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

J.E.  G.C.  
J.C.L.  
F.D.

 M. Lefebvre  
