

DEPOT No 2002D02291
PUBLIE ET ENREGISTRE LE 08/03/2002
A LA CONSERVATION DES HYPOTHEQUES DE
PRIVAS
VOLUME 2002 P No 1671
DROITS 1989.00 EUR
SALAIRES 41.00 EUR
TOTAL 2030.00 EUR
RECU : deux mille trente euros
LE CONSERVATEUR :

DOSSIER : VILLANYI / SILBERSTEIN
NATURE : VENTE D'IMMEUBLE
DATE : 31 janvier 2002
REFERENCE : CF/ SILBERSTEIN
PARTICIPATION :
Compte N° :

DROIT DE TIMBRE PAYE SUR ETAT
AUTORISATION DU 6 MAI 1999

PARTIE NORMALISEE

L'AN DEUX MIL DEUX
Le TRENTE ET UN JANVIER

Maître Yvette DESPINOY-GRUMBERG , Notaire titulaire de l'Office
Notarial sis à BESSEGES , (Gard) , Charbes ,soussignée,

A reçu cet acte contenant :

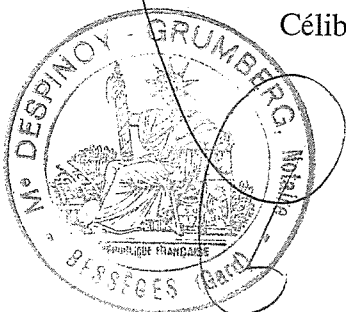
VENTE

PARTIES A L'ACTE

Vendeur :

Monsieur Pierre Alex VILLANYI, demeurant à CIPLET (BELGIQUE), Rue
ONU 4 B 4260,

Né à UCCLE (BELGIQUE) le 20 décembre 1958.
Célibataire,



De nationalité belge.

Ayant la qualité de non-résident au sens de la réglementation fiscale,
Non soumis à un Pacte Civil de Solidarité.

Portant, dans cet acte, la dénomination de «VENDEUR» ou celle d'«ANCIEN PROPRIETAIRE»,

Acquéreur :

Monsieur Jacques Maurice Henri SILBERSTEIN, , et Madame Hélène Monique Marie Henriette Andrée DEDERIX, son épouse, demeurant ensemble à CH 2000 NEUCHATEL (SUISSE), Place Cury N° 7,

Nés, le mari à LIEGE (BELGIQUE) le 25 février 1948 et l'épouse à Verviers (BELGIQUE) le 21 mars 1956.

Soumis au régime belge. Le mariage ayant été célébré à la Mairie de Verviers (BELGIQUE), le 10 octobre 1981.

Statut et régime matrimoniaux non modifiés depuis.

Monsieur et Madame SILBERSTEIN sont mariés tous deux en premières noces.

De nationalité :

- le mari belge et son épouse belge,

Ayant la qualité de non-résidents au sens de la réglementation des changes,

AGISSANT SOLIDAIREMENT.

Portant, dans cet acte, la dénomination de «NOUVEAU PROPRIETAIRE» ou celle d'«ACQUEREUR», qui accepte.

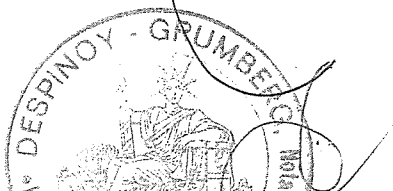
CAPACITE - PRESENCE - REPRESENTATION

Toutes les parties sont capables.

Elles sont toutes représentées à l'acte, Monsieur VILLANYI représenté par Mademoiselle Laurence MIKOLAJCZAK en vertu d'une procuration en date à SOMBREFFE (Belgique) du 19 octobre 2001 et Madame et Monsieur SILBERSTEIN représentés par Mademoiselle Christelle FOURNIER Clerc de l'Etude de Maître DESPINOY-GRUMBERG en vertu d'une procuration en date à NEUCHATEL du 10 novembre 2001.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile à BESSEGES en l'Etude du Notaire soussigné.



OBJET DU CONTRAT

Par les présentes, le «VENDEUR» vend à l'«ACQUEREUR» qui accepte :

DESIGNATION

- Sur la Commune de BEAULIEU (Ardèche),
Quartier de Pléoux,

Les droits soit **UN/TIERS** sur une maison à usage d'habitation avec dépendances, cour et terrain attenant,

Figurant au cadastre de la manière suivante :

Sect.	N°	Lieudit	Contenance			Nature
			Ha	A	Ca	
E	1123	Pléoux		00	88	
E	1124	Pléoux		07	95	
E	814	Pléoux		01	20	
Soit, une contenance totale de				10	03	

Et les droits soit **UN/TIERS** sur la moitié indivise sur un puit,
Figurant au cadastre de la manière suivante :

Section E Lieudit "Pléoux" numéro 1119 (00a 04ca)

Tel que ce bien existe avec ses aisances, parties attenantes et dépendances, et les droits de toute nature qui y sont attachés, sans exception ni réserve.

NATURE ET QUOTITE VENDUES

Cette vente porte sur la totalité en pleine propriété de ce bien appartenant au vendeur.

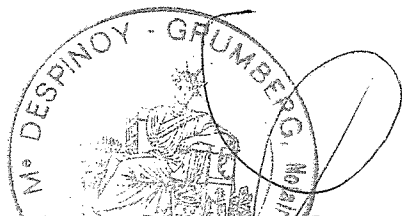
REFERENCES DE PUBLICATION

Acquisition suivant acte reçu par Me DESPINOY-GRUMBERG Notaire à BESSEGES les 15 et 19 septembre 1997 ,

Publié au bureau des hypothèques de PRIVAS le 12 novembre 1997 volume 1997 P Numéro 7155.

CHARGES ET CONDITIONS

Les charges et conditions générales du présent acte sont énoncées en seconde partie.



PROPRIETE - JOUISSANCE

Le transfert de propriété aura lieu ce jour et le transfert de jouissance aura lieu également ce jour par la prise de possession réelle, ce bien étant libre de toute occupation ou de toute location.

PRIX

Cette vente est consentie et acceptée moyennant le PRIX principal de : QUARANTE MILLE SIX CENT CINQUANTE TROIS EUROS et SEPT CENTS .

Ci 40.653,07 EUR

Ce prix a été payé comptant dès avant ce jour à l'ancien propriétaire qui le reconnaît et en donne quittance.

DONT QUITTANCE

Ce paiement ainsi quittancé a eu lieu en totalité en dehors de la comptabilité du Notaire soussigné et directement entre les parties.

IMPOT SUR LA MUTATION

Pour la perception des droits, il est précisé que la présente mutation est soumise au régime de droit commun, tel qu'il est défini par l'article 1594 D du Code Général des Impôts, s'agissant d'une vente d'immeuble.

PLUS-VALUES

Pour satisfaire aux dispositions légales sur les plus-values immobilières, le vendeur déclare :

Qu'il est domicilié hors de France au sens de l'article 244 B du Code Général des Impôts, ayant son domicile réel à l'étranger à l'adresse indiquée en tête des présentes,

Qu'il est soumis à l'impôt sur le revenu et que le prélèvement d'un tiers prévu à l'article 244 bis A, 1er alinéa du Code Général des Impôts sera calculé après application des articles 150 et suivants du même Code.

Qu'il a son domicile réel à l'adresse indiquée en tête des présentes,

Que le bien vendu lui appartient par suite de la vente suivant acte des 15 et 19 septembre 1997 plus amplement analysé en l'ORIGINE, moyennant le prix de 40.653,07 EUROS .

Que le dépôt de cet acte pour l'accomplissement de la formalité sera accompagné, aux fins de liquidation et paiement du prélèvement éventuellement dû



sur la plus-value résultant de la présente vente, de la déclaration établie sur imprimé n° 2090 dûment annoté par Monsieur le Directeur des Services Fiscaux du Département de AUBENAS accordant au cédant la dispense expresse d'avoir à désigner un représentant accrédité domicilié en France, de la lettre de notification de cette décision ainsi que de toutes pièces justificatives appropriées.

En outre, l'ancien propriétaire reconnaît avoir été avisé par le Notaire soussigné de l'obligation de déclarer, avec l'ensemble de ses revenus, la plus-value éventuelle résultant des présentes,

Et, avoir reçu du Notaire soussigné toutes les explications utiles afférentes à cette obligation fiscale.

En conséquence, il fera toutes déclarations et produira toutes pièces justificatives auprès de l'Administration Fiscale compétente.

ASSIETTE DES DROITS

Pour déterminer l'assiette des droits de mutation dus au titre de cet acte, il est précisé ce qui suit :

Tous les frais, droits et honoraires de cet acte seront supportés par le nouveau propriétaire qui s'y oblige.

En outre, il résulte de cet acte qu'il n'existe aucune charge augmentative du prix.

Enfin, les parties déclarent que cet acte n'a été négocié ni par l'intermédiaire d'un agent immobilier, ni par le Notaire soussigné.

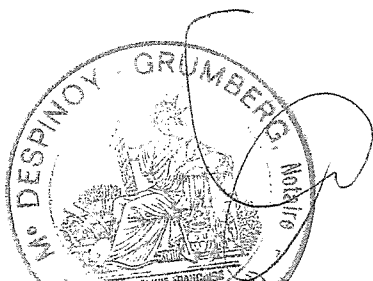
CALCUL DES DROITS :

Base	Taux	Montants à payer
40.653,07	3,60%	1.464,00
40.653,07	1,20%	488,00
1.464,00	2,50%	37,00
DROITS		1.989,00

ATTESTATION DU CONTENU DE LA PARTIE NORMALISEE

Le Notaire soussigné atteste que la partie normalisée de cet acte rédigée sur 5 pages contient toutes les énonciations nécessaires à la publication, au fichier immobilier, des droits réels et toutes celles nécessaires à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

FIN DE PARTIE NORMALISEE



SECONDE PARTIE

URBANISME

Attendu la nature, la situation et la destination de ce bien, le nouveau propriétaire déclare s'être renseigné personnellement auprès des services compétents sur les dispositions d'urbanisme applicables. Il dispense le Notaire soussigné de produire un Certificat ou une Note d'Urbanisme en le déchargeant, ainsi que l'ancien propriétaire, de toutes responsabilités à ce sujet.

ALIGNEMENT

Il résulte d'une réponse de l'Administration compétente que ce bien n'est grevé d'aucune servitude d'alignement et n'est intéressé par aucune opération de voirie.

DROIT DE PREEMPTION PUBLIC

La présente mutation était susceptible de faire l'objet d'un droit de préemption au titre :

D'UN DROIT DE PREEMPTION URBAIN (D.P.U).

La présente mutation a été notifiée au détenteur du droit de préemption, lequel a fait connaître qu'il n'y avait pas lieu à exercice légal de ce droit.

ORIGINE DE PROPRIETE

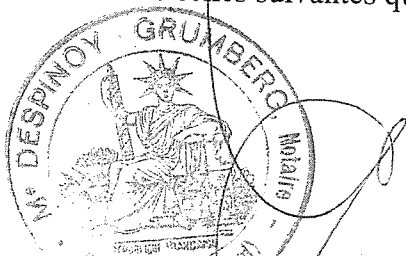
Ledit bien appartient à Monsieur VILLANYI à concurrence de UN TIERS pour l'avoir acquis des époux HOTTERBEEH aux termes d'un acte reçu par Maître DESPINOY-GRUMBERG Notaire à BESSEGES les 15 et 19 septembre 1997 et dont une expédition a été publiée au Bureau des Hypothèques de PRIVAS le 12 novembre 1997 volume 1997 P N° 7155.

ORIGINE ANTERIEURE

Les époux HOTTERBEEH étaient propriétaires dudit bien pour en avoir fait l'acquisition des époux BOISSIN-MODINGER aux termes d'un acte reçu par Maître PERRUSSEL Notaire à LES VANS (Ardèche) le 04 février 1976 et dont une expédition avait été publiée au Bureau des Hypothèques de PRIVAS le 06 février 1976 volume 3905 N°4.

CHARGES ET CONDITIONS

Cette mutation a lieu sous les conditions ordinaires et de droit, et notamment sous celles suivantes que le nouveau propriétaire s'oblige à exécuter :



- Prendre le bien dans son état au jour de l'entrée en jouissance sans recours contre l'ancien propriétaire pour quelque cause que ce soit ; et notamment à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le bien, de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie ; comme aussi sans recours contre l'ancien propriétaire pour l'état des constructions ; pour les vices de toute nature, apparents ou cachés ; pour les mitoyennetés, pour erreur dans la désignation, le cadastre.

- Supporter les servitudes passives grevant ce bien, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives, le tout à ses risques et périls, sans recours contre l'ancien propriétaire déclarant, en outre, n'avoir constitué aucune servitude sur ce bien,

- Acquitter, au jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, contributions et charges de toute nature mis ou à mettre sur ce bien,

Pour les impôts locaux, il est convenu :

- Concernant la Taxe Foncière, il sera procédé entre les parties au décompte jour pour jour de leur quote-part respective, en tenant compte de la date d'entrée en jouissance.

- Concernant la Taxe d'Habitation, l'occupant au premier janvier de l'année en cours la supportera seul.

- Souscrire les abonnements à tous les services, l'ancien propriétaire devant, quant à lui, résilier les siens.

- Continuer ou résilier à son gré toutes polices d'assurance contre l'incendie.

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE LA REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

L'ancien propriétaire déclare qu'à ce jour l'immeuble objet des présentes est à usage d'habitation et qu'il ne comporte qu'un seul logement. Il n'entre donc pas dans le champ d'application du décret n° 96-97 du 7 février 1996, modifié par le décret n° 97-855 du 12 septembre 1997.

TERMITES

Le nouveau propriétaire n'aura aucun recours contre l'ancien propriétaire en cas de présence de termites ou d'autres insectes xylophages.

L'ancien propriétaire déclare qu'à ce jour l'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée par les termites au sens de l'article 3 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999.

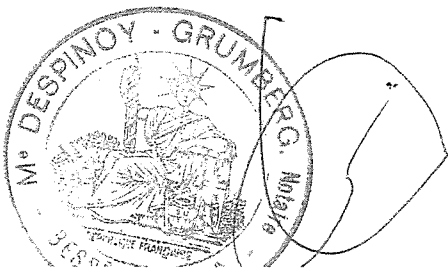
LUTTE CONTRE LE SATURNISME

L'ancien propriétaire déclare :

- que l'immeuble a été construit avant le 31 décembre 1947 et en conséquence il entre dans le champ d'application des dispositions du Code de la Santé Publique relatives au saturnisme,

- qu'à sa connaissance, aucune zone n'a été définie par le Préfet du département,

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



- qu'il n'a reçu aucune notification de la part du Préfet du département tendant à l'établissement d'un diagnostic de l'immeuble objet des présentes en vue de déterminer s'il présente un risque d'accessibilité au plomb pour ses occupants.

RAPPEL DE SERVITUDE

Aux termes d'un acte reçu par Maître DURET Notaire à JOYEUSE (Ardèche) le 27 décembre 1975, il a été constitué les servitudes suivantes :

- Droit de passage à tous usages sur la parcelle cadastrée section E N° 1122 appartenant à Monsieur et Madame BOISSIN au profit des parcelles cadastrées section E N° 1123, N° 1124 et N° 1119 appartenant à Madame et Monsieur LOUBIERE,.

- Droit de passage à tous usages sur la parcelle cadastrée section E N° 1123 appartenant à Madame et Monsieur LOUBIERE au profit de la parcelle section E N° 1122 appartenant à Madame et Monsieur BOISSIN.

PUBLICITE FONCIERE

Cet acte sera soumis par les soins du Notaire à la Formalité unique d'Enregistrement et de Publicité Foncière au Bureau des Hypothèques compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales et réglementaires et aux frais du nouveau propriétaire.

Si ce bien est grevé d'inscriptions, l'ancien propriétaire sera tenu d'en rapporter à ses frais mainlevées et de justifier de l'exécution de la radiation de ces inscriptions, dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

POUVOIRS

Les parties donnent tous pouvoirs nécessaires pour signer tous actes rectificatifs ou complémentaires à tout Clerc ou Employé du Notaire soussigné, en vue de mettre cet acte en harmonie avec tous documents d'Etat Civil, cadastraux ou hypothécaires.

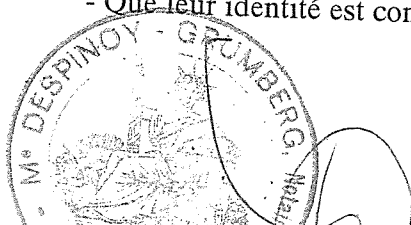
TITRES

Il n'est remis au nouveau propriétaire aucun ancien titre de propriété, mais il pourra se faire délivrer, à ses frais, tous extraits ou copies authentiques d'actes concernant ce bien.

DECLARATIONS GENERALES

Les parties déclarent :

- Que leur identité est conforme à celle indiquée en tête des présentes,



- Qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens,
- Et, que ce bien est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif, et qu'il n'est grevé d'aucun droit réel principal ou accessoire.

Ainsi que les déclarations de l'ancien propriétaire concernant les droits grevant ce bien sont confirmées sur un état hypothécaire hors formalité délivré par le Bureau des Hypothèques compétent.

FIN DE LA SECONDE PARTIE

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les comparants affirment, sous les peines édictées par l'Article 1837 du Code Général des Impôts, que cet acte exprime l'intégralité du prix convenu ; ils reconnaissent avoir été informés par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

En application de l'Article 75 du Décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, le Notaire soussigné certifie que l'identité des parties lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE EN NEUF PAGES.

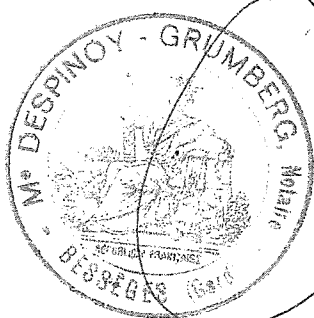
La lecture de cet acte a été donnée aux parties par le Notaire soussigné qui les a fait signer.

LES JOUR, MOIS ET AN CI-DESSUS ENONCES.

En l'Etude du Notaire soussigné,

Notaire et comparants ont signé le même jour cet acte comprenant :

- pages 9
- renvois
- mots nuls.....
- lignes nulles
- chiffres nuls
- lettres nulles.....
- blancs bâtonnés.....



POUR COPIE AUTHENTIQUE, rédigée sur 11 pages, réalisée par reprographie, délivrée et certifiée, comme étant la reproduction exacte de l'original, par le Notaire soussigné.

Fait à Bessèges le 31 janvier 2002.

