

SELARL Stéphanie MULLET
Commissaire de Justice
Près le Tribunal Judiciaire de TOURS
Et la Cour d'Appel d'Orléans

"La Flânerie", 30 Rue de Sepmes 37800 SAINTE MAURE DE TOURAIN
et 5 Rue de Paris 37360 NEUILLE-PONT-PIERRE
Tel : 02 47 24 33 65 - Fax : 02 47 24 36 68
www.tours-huissier37.com - stephaniemullet.hj37@gmail.com

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION



LE 11/07/2024
Première Expédition

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

LE JEUDI ONZE JUILLET DEUX MILLE VINGT-QUATRE

Début à 8 heures 30 – Fin à 11 heures 00.

A LA REQUETE DE :

COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, Société anonyme inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 382 506 079, dont le siège social est 59 Avenue Pierre Mendès-France à PARIS (75013), agissant poursuites et diligences de son Représentant légal en exercice, domicilié es-qualité audit siège social.

Ayant pour Avocat constitué, Maître Viviane THIRY, Avocat au Barreau de TOURS, membre de la SCP CRUANES-DUNEIGRE – THIRY – MORENO & ASSOCIES, y demeurant 21 Rue Edouard Vaillant à TOURS (37000)

M'AYANT PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

- Qu'agissant en vertu d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de TOURS en date du 23/05/2019, régulièrement signifié et définitif selon certificat de non-appel délivré le 12/09/2019 par la Cour d'appel d'Orléans ;
- La société requérante a fait signifier un commandement de payer valant saisie-immobilière à Monsieur GIRARD Alain Claude (né le 22/02/1964 à TOURS - 37) et Madame LUQUE Aurélie (née le 16/04/1980 à CHAMBRAY-LES-TOURS -37) suivant actes de mon ministère en date du 02/07/2024 ;
- Qu'à défaut pour les deux débiteurs susvisés d'avoir été en mesure de solder intégralement leur dette dans le délai de huit jours qui leur était ouvert, je suis désormais requise afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble saisi ;
- Que celui-ci consiste en une maison d'habitation située sur la commune de STEIN-MAURE-DE-TOURAINNE (37800), 15 Rue du Grand Vaux, cadastrée section ZC n°107, pour une contenance de 85 centiares.

DÉFERANT A CETTE REQUISITION :

Je soussignée Maître MULLET Stéphanie, Commissaire de Justice Associée membre de la SELARL « STÉPHANIE MULLET - HUISSIER DE JUSTICE », titulaire d'un office près du Tribunal Judiciaire de TOURS et la Cour d'Appel d'ORLEANS, y demeurant à la résidence de STEIN-MAURE-DE-TOURAINNE (37800), 30 Route de Sepmes.

CERTIFIE ET ATTESTE :

Conformément aux articles L142-1, L322-2 et R322-1 du code des procédures civiles d'exécution, j'ai procédé aux constatations qui suivent en présence des personnes ci-dessous désignées, ainsi qu'elles me l'ont déclaré, et à qui j'ai préalablement décliné mes identité, qualité ainsi que l'objet de ma visite et qui n'ont émis aucune contestation :

- ✓ Monsieur GIRARD Alain Claude, né le 22/02/1964 à TOURS (37), de nationalité française et domicilié 15 Rue du Grand Vaux à STEIN-MAURE-DE-TOURAINNE (37800) ;
- ✓ Monsieur Jérôme GODET, SP DIAGNOSTIC, Diagnostiqueur immobilier.

DESCRIPTION

REMARQUES GÉNÉRALES :

- L'immeuble est relié au réseau d'assainissement collectif.

LOCALISATION DU BIEN (captures d'écran tirées de GOOGLE MAPS) :





INFORMATIONS SUR LA VILLE DE SAINTE-MAURE-DE-TOURAINES (tirées du site internet WIKIPEDIA) :

Sainte-Maure-de-Touraine



Hôtel de ville.



Blason

Administration

Pays	 France
Région	Centre-Val de Loire
Département	Indre-et-Loire
Arrondissement	Chinon
Intercommunalité	Communauté de communes Touraine Val de Vienne
Maire	Michel Champigny
Mandat	2020-2026
Code postal	37800
Code commune	37226

Démographie

Gentilé	Sainte-mauriens
Population municipale	4 144 hab. (2021 ▼)
Densité	103 hab./km ²

Géographie

Coordonnées	 47° 06' 47" Nord, 0° 27' 17" Est
Altitude	Min. 58 m Max. 122 m

fr.m.wikipedia.org



Superficie	40,41 km ²
Type	Bourg rural
Unité urbaine	Sainte-Maure-de-Touraine (ville isolée)
Aire d'attraction	Tours (commune de la couronne)

Élections

Départementales	Canton de Sainte-Maure-de-Touraine (bureau centralisateur)
Législatives	Quatrième circonscription

Localisation

Géolocalisation sur la carte : France



Voir sur la carte topographique de France

Voir sur la carte administrative de France

Voir sur la carte topographique d'Indre-et-Loire

Voir sur la carte administrative du Centre-Val de Loire

Liens

Site web	sainte-maure-de-touraine.fr
----------	--

modifier

Ses habitants sont appelés les Sainte-mauriens. Sainte-Maure-de-Touraine est la deuxième commune la plus peuplée de l'arrondissement de Chinon après la ville de Chinon.

fr.m.wikipedia.org



La commune est connue pour la fabrication d'un fromage de chèvre, le [sainte-maure-de-touraine](#).

^ Géographie

Localisation

Géographiquement situé au sud du département d'[Indre-et-Loire](#), la commune est desservie par l'[autoroute A10](#) par la sortie n° 25 et la RD910 (déclassement de l'ancienne [nationale 10](#)). Elle est située à mi-chemin entre [Châtellerault](#) et [Tours](#). [Paris](#) est à 275 km par l'[autoroute A10](#).

Sainte-Maure-de-Touraine, [commune](#) ayant le statut de bureau centralisateur de son propre canton, est située dans l'arrondissement de [Chinon](#), unité administrative appartenant au [département d'Indre-et-Loire](#), en région Centre-Val de Loire^[1].
[1]

En matière de gestion administrative pour le quotidien et l'emploi de ses habitants, la ville tourangelles se trouve par ailleurs rattachée à son propre bassin de vie, mais également à la zone d'emploi de Tours, subdivisions qui comprennent respectivement 11 et 212 communes.

Communes limitrophes

fr.m.wikipedia.org



Communes limitrophes

Sainte-Maure-de-Touraine est délimitée, dans le sens des aiguilles d'une montre, au nord par la commune de [Sainte-Catherine-de-Fierbois](#), distante, « à vol d'oiseau », de 5,6 km ; par [Le Louroux et Bossée](#), villes respectivement distantes de 13,8 km et 8,4 en direction du nord-est ; par la commune de [Sepmes](#), située à 6,4 km en direction de l'est ; par la ville de [Draché](#), localisée à 6,4 km en direction du sud-est ; par la commune de [Maillé](#), distante de 7,3 km en axe sud ; par la ville de [Pouzay](#), située à 7,2 km, en direction du sud-ouest ; par [Noyant-de-Touraine](#), distante de 4,4 km, en axe ouest ; et par la commune de [Saint-Épain](#), localisée à 7,1 km en direction du nord-ouest^[2].



[OpenStreetMap](#) [archive] Limites territoriales de Sainte-Maure-de-Touraine

fr.m.wikipedia.org



Voies de communication et de transport

Sainte-Maure est desservie par l'autoroute A10, une artère qui traverse son territoire en axe nord-sud^[31].

Le territoire communal est en outre émaillé d'un réseau routier comprenant notamment un tronçon de la D 760, de la D 910 et de la D 59^{[31],[VST 1]}.

L'accès au transport ferroviaire est disponible à la [gare de Sainte-Maure - Noyant](#), une halte localisée sur la commune de [Noyant-de-Touraine](#) et desservie par les lignes [TER Centre Val-de-Loire](#) et [Poitou-Charentes](#). Ces lignes régionales assurent la liaison avec l'itinéraire Paris-Bordeaux^{[32],[VST 1]}.

^ Urbanisme

Typologie

Au 1^{er} janvier 2024, Sainte-Maure-de-Touraine est catégorisée bourg rural, selon la nouvelle grille communale de densité à sept niveaux définie par l'Insee en 2022^[Insee 3]. Elle appartient à l'[unité urbaine](#) de Sainte-Maure-de-Touraine^[Note 2], une unité urbaine monocommunale constituant une ville isolée^{[Insee 4],[Insee 5]}. Par ailleurs la commune fait partie de l'[aire d'attraction de Tours](#), une commune de la couronne^[Note 3], qui regroupe 162 communes, est catégorisée dans les aires de 200 000 à moins de 700 000 habitants^{[Insee 6],[Insee 7]}.

 fr.m.wikipedia.org



Occupation des sols

L'occupation des sols de la commune, telle qu'elle ressort de la [base de données européenne d'occupation biophysique des sols Corine Land Cover](#) (CLC), est marquée par l'importance des territoires agricoles (81,5 % en 2018), néanmoins en diminution par rapport à 1990 (85,6 %). La répartition détaillée en 2018 est la suivante : [terres arables](#) (64,5 %), zones agricoles hétérogènes (11,6 %), forêts (9,2 %), zones urbanisées (7,6 %), prairies (5,4 %), zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (1,6 %)^[33]. L'évolution de l'occupation des sols de la commune et de ses infrastructures peut être observée sur les différentes représentations cartographiques du territoire : la [carte de Cassini](#) (xviii^e siècle), la [carte d'état-major](#) (1820-1866) et les cartes ou photos aériennes de l'[IGN](#) pour la période actuelle (1950 à aujourd'hui)^[Carte 1].



 fr.m.wikipedia.org



Risques majeurs

Le territoire de la commune de Sainte-Maure-de-Touraine est vulnérable à différents **aléas naturels** : météorologiques (tempête, orage, neige, grand froid, canicule ou sécheresse), mouvements de terrains et **séisme** (sismicité faible)^[40]. Un site publié par le **BRGM** permet d'évaluer simplement et rapidement les risques d'un bien localisé soit par son adresse soit par le numéro de sa parcelle^[41].



Carte des zones d'aléa retrait-gonflement des sols argileux de Sainte-Maure-de-Touraine.

La commune est vulnérable au risque de mouvements de terrains constitué principalement du retrait-gonflement des sols argileux^[42]. Cet aléa est susceptible d'engendrer des **dommages** importants aux bâtiments en cas d'alternance de périodes de sécheresse et de pluie. 3,2 % de la superficie communale est en aléa moyen ou fort (90,2 % au niveau départemental et 49,5 % au niveau national). Sur les 1 950 bâtiments

fr.m.wikipedia.org

Concernant les mouvements de terrains, la commune a été reconnue en état de catastrophe naturelle au titre des dommages causés par la sécheresse en 1996 et 2003 et par des mouvements de terrain en 1999^[40].

✓ Toponymie

✓ Histoire

✓ Politique et administration

✓ Économie

✓ Population et société

✓ Culture et patrimoine

✓ Notes et références

✓ Pour approfondir



Dernière modification il y a 4 jours

fr.m.wikipedia.org



^ Population et société

¹ Les **habitants** de la Sainte-Maure-de-Touraine sont dénommés les *Sainte-mauriens*^[3].

Démographie

Évolution démographique

L'évolution du nombre d'habitants est connue à travers les **recensements de la population** effectués dans la commune depuis 1793. Pour les communes de moins de 10 000 habitants, une enquête de recensement portant sur toute la population est réalisée tous les cinq ans, les populations légales des années intermédiaires étant quant à elles estimées par interpolation ou extrapolation^[19]. Pour la commune, le premier recensement exhaustif entrant dans le cadre du nouveau dispositif a été réalisé en 2008^[120].

En 2021, la commune comptait 4 144 habitants^[Note 16], en diminution de 4,76 % par rapport à 2015 (**Indre-et-Loire** : +1,19 %, **France** hors **Mayotte** : +1,84 %).

Évolution de la population ^[modifier]

1793	1800	1806	1821	1831	1836	1841	1846	1851
2 230	2 179	2 108	2 253	2 259	2 534	2 607	2 231	2 744
1856	1861	1866	1872	1876	1881	1886	1891	1896
2 678	2 595	2 603	2 409	2 318	2 462	2 507	2 507	2 596

fr.m.wikipedia.org



14:39

4G 48

Lors du dernier recensement arrêté au 1^{er} janvier 2017, la **population municipale**^[Note 17] de Sainte-Maure-de-Touraine atteignait 4 328 habitants, donnée statistique qui la place ainsi, en nombre d'habitants, au 14^e rang des 277 communes composant le département d'Indre-et-Loire^[Insee 13]. Bien que le **solde migratoire** de la commune marque un sensible fléchissement entre 2009 et 2014, son **solde naturel** se révèle, quant à lui, toujours positif sur une période allant de 1968 à 2014^[Insee 12].

Pyramide des âges

La population de la commune est relativement âgée. En 2018, le taux de personnes d'un âge inférieur à 30 ans s'élève à 28,0 %, soit en dessous de la moyenne départementale (34,9 %). À l'inverse, le taux de personnes d'âge supérieur à 60 ans est de 37,4 % la même année, alors qu'il est de 27,8 % au niveau départemental.

En 2018, la commune comptait 1 965 hommes pour 2 177 femmes, soit un taux de 52,56 % de femmes, légèrement supérieur au taux départemental (51,91 %).

Les pyramides des âges de la commune et du département s'établissent comme suit.

Pyramide des âges de la commune en 2018 en

fr.m.wikipedia.org

Pyramide des âges du département d'Indre-et-Loire en

fr.m.wikipedia.org



Santé

Sainte-Maure est pourvue d'un centre hospitalier dont la capacité en nombre de lits lui permet d'accueillir 254 patients^{[125],[126]}.

Enseignement

La commune dispose de 4 établissements scolaires. À Sainte-Maure, l'enseignement élémentaire est représenté par trois écoles, dont une maternelle publique, l'« école Charles Perrault » ; une école maternelle et primaire privée, l'« école du couvent » et une école primaire publique, l'école Voltaire^{[VST 3],[VST 4],[VST 5]}. Par ailleurs, la commune est également dotée d'un collège, le collège Célestin Freinet, seule structure scolaire d'enseignement^[VST 6].

^ Culture et patrimoine

Lieux et monuments

Monuments religieux

L'église Sainte-Maure-Sainte-Britte, de style roman et gothique, comporte sur une crypte datée du



ACTE DE PROPRIÉTÉ DU DÉBITEUR SAISI :

M^r Patrick MONORY
NOTAIRE
37600 STE-MAURE-DE-TOURAIN

2006 D N° 6292 Volume : 2006 P N° 4200
Publié et enregistré le 20/11/2006 à la conservation des hypothèques de
CHINON
Droits : 3.538,00 EUR
Salaires : 140,00 EUR
TOTAL : 3.678,00 EUR
Le Conservateur des Hypothèques,
Jacques MARTY
Reçu : Trois mille six cent soixante-
dix-huit Euros

L'AN DEUX MILLE SIX

LE VINGT QUATRE OCTOBRE

Maître Patrick MONORY, notaire associé, Membre de la Société Civile Professionnelle "Patrick MONORY Notaire associé", titulaire d'un office notarial dont le siège social est à SAINTE MAURE DE TOURAIN (Indre et Loire), 1, bis, rue de Chinon, soussigné,

Etant ici précisé qu'en cas de notaire associé ou de plusieurs notaires signataires de l'acte, il sera ou ils seront dénommés "le notaire soussigné".

A reçu le présent acte authentique, contenant VENTE, à la requête des personnes ci-après identifiées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

Les personnes requérantes, parties au présent acte sont :

VENDEUR

Mademoiselle Florence Marianne DUGON, Retraitée, célibataire majeure
demeurant à ASNIERES SUR SEINE (92600), 19, rue Tintoret.
N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.
Née à HONGAY (NORD VIETNAM), le 23 octobre 1928.
De nationalité Française.

La ou les personnes identifiées ci-dessus étant dénommées dans le corps du présent acte "Le VENDEUR".



AG

A.L

Handwritten signature and initials.



ACQUEREUR

1°) Monsieur Alain Claude Albert GIRARD, Métallier, divorcé de Madame Nathalie Josiane SANTOS, demeurant à SAINTE MAURE DE TOURAINE (37800), 13 bis, rue du Grand Vaux.
N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.
Né à TOURS (37100), le 22 février 1964.
De nationalité Française.
Divorcé suivant jugement rendu par le T.O.L. de TOURS (37000) le 23 février 2001.

2°) Mademoiselle Aurélie LUQUE, Employée de restauration, célibataire majeure demeurant à SAINTE MAURE DE TOURAINE (37800), 13 Bis Rue du Grand Vaux.
N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.
Née à CHAMBRAY LES TOURS (37170), le 16 avril 1980.
De nationalité Française.

Acquéreurs dans la proportion de moitié indivise pour chacun d'eux.

La ou les personnes identifiées ci-dessus étant dénommées dans le corps du présent acte "L'ACQUEREUR".

Il est ici précisé que, dans le cas de pluralité de VENDEURS ou d'ACQUEREURS, il y aura solidarité entre toutes les personnes physiques ou morales formant l'une des parties contractantes, lesquelles obligeront également leurs héritiers et ayants cause, solidairement entre eux.

DOMICILE

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

PRESENCE ou REPRESENTATION

La ou les personnes identifiées ci-dessus sous le vocable "VENDEUR" à ce non présentes, sont représentées par:

Monsieur Philippe VAUCELLE, Clerc de Notaire, domicilié à Sainte Maure de Touraine (Indre et Loire) 1 Bis Rue de Chinon.

En vertu des pouvoirs qu'elle lui a donnés aux termes d'une procuration sous signature privée en date à Asnières du 11 Octobre 2006 dont l'original demeurera joint et annexé aux présentes après mention.

Précision étant ici faite que le vocable "VENDEUR" s'applique tant aux mandants qu'à leur mandataire.

La ou les personnes identifiées sous le vocable "ACQUEREUR" sont présentes.



AG A.L. P



Cependant à ce sujet le VENDEUR actuel déclare que cette servitude de passage ne peut s'exercer puisque sur son assiette le voisin a édifié une construction type véranda, mais qu'il existe un escalier pour accéder de la route à la parcelle cadastrée section ZC numéro 84.

DELAI DE RETRACTATION

Le présent acte authentique ayant pour objet l'acquisition par un non professionnel de l'immobilier, d'un immeuble à usage d'habitation, entre dans le champ d'application de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Il est ici précisé qu'un avant-contrat sous seing privé en date des 29 Juillet 21 Août 2006 a précédé les présentes, et que conformément aux dispositions de l'article L. 271-1 du Code susvisé, cet acte a été notifié à l'ACQUEREUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, présentée la première fois le 03 Août 2006 dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes.

L'ACQUEREUR reconnaît :

- avoir pris connaissance de l'acte qui lui a été notifié.
- avoir bénéficié du délai de rétractation de sept jours prévu à l'article L.

271-1 du Code susvisé.

En conséquence, il requiert expressément le notaire soussigné de régulariser la présente vente.

FACULTE D'ACQUISITION OU D'ATTRIBUTION DES DROITS INDIVIS DU PREMOURANT

Les acquéreurs conviennent que :

Au décès du premier d'entre eux, le survivant pourra acquérir ou se faire attribuer la quote-part du défunt, à charge d'en tenir compte à la succession d'après sa valeur à l'époque de l'acquisition ou de l'attribution, conformément à l'article 1873-13 du Code civil.

La faculté d'acquisition ou d'attribution sera caduque si son bénéficiaire ne l'a pas exercée par une notification faite aux héritiers du prémourant, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par exploit d'huissier de justice, dans le délai d'un mois à compter du jour où il aura été mis en demeure de prendre partie, étant ici précisé que cette mise en demeure ne pourra elle-même avoir lieu avant l'expiration du délai de trois mois et quarante jours prévue par l'article 795 du Code civil, pour faire inventaire et délibérer. Le bénéficiaire de la faculté d'acquisition ou d'attribution ne sera pas tenu d'attendre cette mise en demeure pour prendre partie ; dès l'expiration du délai de trois mois et quarante jours, dont jouissent les héritiers pour faire inventaire et délibérer, il pourra notifier à ces derniers, sa décision d'exercer ou non la faculté prévue à son profit, aux termes des présentes.

L'appréciation de la valeur de la quote-part du défunt se fera à la date de l'acte qui constatera l'acquisition ou l'attribution en cas d'accord amiable ou à défaut, à la date de l'expertise à laquelle il devra être procédé. A cet effet, expressément convenu, que la valeur de la quote-part du défunt sera déterminée



A G

A L

P



Ce prix a été payé comptant par l'ACQUEREUR ce jour même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné au VENDEUR qui le reconnaît et lui en donne quittance.

DONT QUITTANCE

DECLARATIONS POUR L'ADMINISTRATION

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, l'immeuble ci-dessus désigné étant achevé depuis plus de cinq ans.

En conséquence, la présente mutation se trouve soumise à la taxe de publicité foncière au taux prévu par l'article 1594 D du C.G.I.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le notaire soussigné a spécialement averti le VENDEUR des dispositions légales relatives aux plus-values immobilières des particuliers.

A cet égard, le VENDEUR déclare :

1) Que son domicile est bien celui indiqué en tête des présentes.

Et que le service des impôts dont il dépend est : ASNIERES (Hauts de Seine)

2) Que L'IMMEUBLE vendu lui appartient ainsi qu'il est indiqué au paragraphe "EFFET RELATIF", depuis plus de 15 ans.

En conséquence, la plus-value pouvant résulter de la présente vente est exonérée de toute imposition en vertu de l'article 150 VC, I du Code général des impôts. Aucune déclaration de plus-value ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement du présent acte conformément à l'article 150 VG, III du Code général des impôts.

CALCUL DES DROITS

Sur la somme de :
Taxe départementale 3,60%
Taxe d'Etat 0,20%
Taxe communale 1,20%
Frais de recouvrement (Etat) 2,50%

69500,00 Euros
2502,00 Euros
139,00 Euros
834,00 Euros
63,00 Euros

TOTAL

3538,00 Euros

CERTIFICAT POUR PUBLICITE FONCIERE

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

FIN DE PARTIE NORMALISEE



AG AL P



en cas de contestation, par un expert désigné parmi ceux inscrits sur les listes des cours et tribunaux, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du tribunal statuant en la forme des référés, et sans recours possible.

Si le bénéficiaire de la quote-part du défunt ne figure pas parmi les ayants droit de ce dernier, il sera établi :

- soit dans le délai de quatre mois à compter de la notification faite aux héritiers en cas d'accord amiable sur le prix,
- soit dans le délai de quatre mois à compter du résultat de l'expertise, un acte de cession des droits du défunt dans l'immeuble composant l'indivision, et le prix de cession sera payable comptant, à moins que les parties à l'acte ne conviennent d'autres modalités de paiement.

Si le bénéficiaire figure parmi les ayants droit du défunt, il sera établi un acte de partage partiel ou global, de la succession et l'attribution de cette quote-part sera faite par imputation sur les droits de l'attributaire dans la succession du défunt ; et si ces droits sont inférieurs à la valeur de la quote-part, une soulte sera due, qui sera, payable comptant, sauf stipulation contraire des parties.

Enfin, si la faculté d'acquisition ou d'attribution est caduque, la quote-part du défunt écherra à ses ayants droit.

EFFET RELATIF

Le bien vendu appartient à Meille DUGON par suite d'une acquisition reçue par M^e Abel ROBIN, Notaire à Sainte Maure de Touraine le 14 Septembre 1973 publiée au bureau des hypothèques de Chinon le 12 Octobre 1973 volume 99 n° 25.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles figurant ci-après en seconde partie que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire de l'immeuble au moyen et par le seul fait des présentes à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance également à compter de ce jour par la prise de possession réelle, l'immeuble étant libre de toute location et occupation ainsi que le VENDEUR le déclare.

PRIX

Cette vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de : SOIXANTE-NEUF MILLE CINQ CENTS EUROS (69.500,00 EUR.), en ce compris la commission d'agence d'un montant de six mille soixante cinq euros, soit un prix net VENDEUR de SOIXANTE TROIS MILLE QUATRE CENT TRENTE CINQ EUROS (63.435,00 €).

AG

A.L

✱



URBANISME - VOIRIE

En ce qui concerne les divers certificats relatifs à l'urbanisme et à la voirie, les parties déclarent se référer à ceux qui sont demeurés annexés aux présentes.

L'ACQUEREUR a pris connaissance desdites pièces, tant par lui-même que par la lecture que lui en a donnée le notaire soussigné.

Lesquelles pièces consistent en :

Un Certificat d'alignement concernant la parcelle 107 délivré par la mairie de la commune de l'IMMEUBLE vendu en date du 13 Septembre 2006, duquel il résulte notamment ce qui suit :

Tous travaux de reconstruction de la façade principale entraîneront un recul de celle-ci. Une cession graminée de terrain sera alors exigée afin de permettre l'élargissement de la rue du Grand Vaux.

Un Certificat de numérotage concernant la parcelle 107 délivré par la mairie de la commune de l'IMMEUBLE vendu en date du 13 Septembre 2006, duquel il résulte notamment ce qui suit :

- Ce bien porte le numéro de voirie: 15 Rue du Grand Vaux

Un Certificat de numérotage concernant la parcelle 84 délivré par la mairie de la commune de l'IMMEUBLE vendu en date du 13 Septembre 2006, duquel il résulte notamment ce qui suit :

- Ce bien porte le numéro de voirie: 7 Bis Rue du Grand Vaux

Un certificat de communal concernant la parcelle 107 délivré par la mairie de la commune de l'IMMEUBLE vendu en date du 13 Septembre 2006, duquel il résulte notamment ce qui suit:

Certificat de numérotage:

La maison d'habitation fait l'objet au droit du domaine public du numérotage de voirie suivant:

Nom de la voie et n°: 15 rue du Grand Vaux

Certificat de zonage:

N'EST PAS incluse dans un aménagement foncier agricole et forestier en

cours

N'EST PAS située dans le fuseau d'une autoroute

EST située dans le périmètre du droit de préemption urbain (DPU)

N'EST PAS située dans une zone d'aménagement différé (ZAD)

N'EST PAS située dans une zone d'aménagement concerté (ZAC)

EST située dans un secteur sauvegardé ou un périmètre de bâtiment classé



AG

A-L

JP



N'EST PAS située dans une zone de rénovation urbaine
EST située dans une zone Uvp du Plan Local d'Urbanisme
N'EST PAS située dans une zone infestée par des termites
N'EST PAS située dans une zone concernée par le saturnisme
Certificat d'alignement:
EST frappée d'une servitude d'alignement
Certificat d'arrêt de péril
N'EST PAS frappée d'un arrêté de péril ou d'insalubrité
Renseignements divers
N'EST PAS à sa connaissance, à ce jour, susceptible d'être touchée par des opérations futures, de voirie d'ordre communal ou par des projets d'infrastructures
N'EST PAS grevée à sa connaissance de servitudes particulières
EST dans une zone desservie par le réseau de tout à l'égout.

Un certificat de communal concernant la parcelle 84 délivré par la mairie de la commune de l'IMMEUBLE vendu en date du 13 Septembre 2006, duquel il résulte notamment ce qui suit:

Certificat de numérotage:

Le jardin fait l'objet au droit du domaine public du numérotage de voirie suivant:

Nom de la voie et n°: 7 bis rue du Grand Vaux

Certificat de zonage:

N'EST PAS inclus dans un aménagement foncier agricole et forestier en cours

N'EST PAS situé dans le fuseau d'une autoroute

EST situé dans le périmètre du droit de préemption urbain (DPU)

N'EST PAS situé dans une zone d'aménagement différé (ZAD)

N'EST PAS situé dans une zone d'aménagement concerté (ZAC)

EST situé dans un secteur sauvegardé ou un périmètre de bâtiment classé

N'EST PAS situé dans une zone de rénovation urbaine

EST situé dans une zone Uvp et N du Plan Local d'Urbanisme

N'EST PAS situé dans une zone infestée par des termites

N'EST PAS situé dans une zone concernée par le saturnisme

Certificat d'alignement:

N'EST pas frappé d'une servitude d'alignement

Certificat d'arrêt de péril

N'EST PAS frappé d'un arrêté de péril ou d'insalubrité

Renseignements divers

N'EST PAS à sa connaissance, à ce jour, susceptible d'être touché par des opérations futures, de voirie d'ordre communal ou par des projets d'infrastructures

N'EST PAS grevé à sa connaissance de servitudes particulières

EST dans une zone desservie par le réseau de tout à l'égout.

Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par l'autorité compétente le 28 Août 2006, de laquelle il résulte notamment ce qui suit :



- Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) au profit de la commune
- Le bien vendu est situé en zone Uvp au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10 juin 2005
- Le terrain est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique
- Le terrain est situé dans une zone exposée au risque:
 - * sismique (zone 1a: sismicité très faible mais non négligeable)
 - * catastrophe naturelle constatée 2 années entre 1989 et 2003 sur la commune de Sainte Maure de Touraine pour le retrait et le gonflement des argiles dus à la sécheresse et à la réhydratation.

RENONCIATION EXPRESSE AU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'IMMEUBLE étant situé sur une portion de territoire soumise au droit de préemption en application de l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme, son aliénation donnait ouverture à ce droit de préemption en vertu de l'article L.213-1 dudit code, car elle n'entraînait pas dans les prévisions d'exemption figurant aux articles L.211-4 et L.213-1 du même code.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R.213-5 du même code a été régulièrement notifiée au maire de la commune de situation de l'immeuble, en quatre exemplaires.

Un exemplaire de la renonciation au droit de préemption, en date du 14 Septembre 2006, est ci-annexé.

L'aliénation dudit immeuble peut donc, en vertu du premier alinéa de l'article L.213-8 du Code de l'urbanisme, être réalisée au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner.

SERVITUDES DE PROTECTION DES ABORDS D'UN MONUMENT HISTORIQUE

L'IMMEUBLE étant situé dans un rayon de 500 mètres ou dans le champ de visibilité d'un monument historique, le VENDEUR informe l'ACQUEUREUR des obligations résultant de l'article L. 621-31 du Code du patrimoine et notamment de l'obligation d'obtenir une autorisation spéciale pour tout projet susceptible de modifier l'aspect extérieur de L'IMMEUBLE.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble ci-dessus désigné et présentement vendu appartient en propre à Mademoiselle DUGON pour l'avoir acquis, seule, de

Monsieur Raymond Joseph Pierre DOUADY, Retraité, demeurant à Sainte Maure de Touraine (Indre et Loire) Route Nationale 10 n° 16, époux de Madame Madeleine Marie Eugénie VAILLANT

Aux termes d'un acte reçu par M° Abel ROBIN, Notaire à Sainte Maure de Touraine le 14 Septembre 1973



AC A.L. P
/



Cette vente a eu lieu moyennant le prix principal de douze mille cinq cents francs payé comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance.
Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de Chinon le 12 Octobre 1973 volume 99 n° 25.

ORIGINE ANTERIEURE

Les parties dispensent le notaire soussigné d'établir plus longuement l'origine de propriété de L'IMMEUBLE, déclarant vouloir s'en référer aux anciens titres de propriété.

CHARGES ET CONDITIONS

La vente est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment, sous celles suivantes que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

1-) ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION - CONTENANCE

L'IMMEUBLE est vendu dans son état actuel, sans garantie de la contenance indiquée, la différence avec celle réelle, même supérieure à un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR.

Sauf application d'une disposition légale spécifique, Le VENDEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

Pour le cas où le VENDEUR serait un professionnel de l'immobilier, la clause d'exonération des vices cachés ne pourra pas s'appliquer. Il devra en outre garantir à l'acquéreur la contenance indiquée à un vingtième près ainsi qu'il est prévu à l'article 1619 du Code civil.

2-) SERVITUDES

Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

DECLARATION DU VENDEUR :

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'IMMEUBLE vendu, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

3-) ASSURANCES

Le VENDEUR s'oblige à communiquer à l'ACQUEREUR tous renseignements concernant les assurances s'appliquant à l'IMMEUBLE vendu et à informer l'assureur de l'aliénation, par lettre recommandée.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle, de manière à ce que le VENDEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la continuation ou



A G

A L

JP



de la résiliation des assurances contre l'incendie et autres risques contractées par le VENDEUR ou les précédents propriétaires.

L'article L. 121-10 du Code des assurances dispose :

"En cas ... d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de ... l'acquéreur ...

Il est loisible, toutefois, ... à l'acquéreur de résilier le contrat".

- En cas de continuation de toutes assurances, l'ACQUEREUR en paiera les primes à leurs échéances à compter du jour du transfert de propriété.

- En cas de résiliation de toutes assurances, l'ACQUEREUR s'engage à en informer l'assureur du VENDEUR, par lettre recommandée.

4-) QUOTE-PART IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Il acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE peut et pourra être assujéti, étant précisé à ce sujet :

a) que la taxe d'habitation de l'année en cours incombe en totalité à l'occupant au 1^{er} Janvier.

b) que dès à présent l'ACQUEREUR s'engage à rembourser, prorata temporis, la fraction lui incombant de la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, à la première réquisition du VENDEUR, tant que l'avertissement correspondant ne lui sera pas adressé à son nom propre.

5-) ABONNEMENTS DIVERS

Il fera son affaire personnelle à compter du même jour de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité, le tout s'il en existe.

Il devra donc souscrire tous abonnements ou avenants à son nom avec les organismes ou compagnies fournisseurs, et il devra justifier du tout au VENDEUR, afin de permettre à ce dernier d'obtenir la résiliation des contrats, de dégager sa responsabilité et d'obtenir la restitution de dépôts de garantie versés à titre d'avance sur consommation.

6-) FRAIS - DROITS ET EMOLUMENTS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, en application de l'article 1593 du Code civil.

DECLARATIONS

1/- Concernant l'état civil et la capacité des parties

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à leur état civil, leur statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité et leur résidence.

Ils ajoutent ce qui suit :

- Ils sont de nationalité française ;

- Ils se considèrent comme résidents au sens de la réglementation française

des changes actuellement en vigueur ;



A G

A L

JP



- Ils ne sont pas placés sous l'un des **régimes** de protection des incapables majeurs :
- Ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.
- ils ne sont pas en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptible de l'être, selon la loi numéro 89-1010 du 31 décembre 1989 relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles.

2/- Concernant l'IMMEUBLE vendu

Le VENDEUR déclare sous sa responsabilité, concernant l'IMMEUBLE vendu :
- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation,
- qu'il est libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits de l'ACQUEREUR.

A.N.A.H. - ABSENCE DE SUBVENTION

Le VENDEUR déclare, pour le bien objet des présentes :
- n'avoir jamais déposé aucune demande de subvention auprès de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat au cours des 10 années écoulées ;
- n'avoir obtenu dudit organisme aucune subvention dans le même délai.

- Qu'il n'a réalisé depuis son acquisition ou au cours des dix années qui précèdent, aucun travaux entrant dans le champ d'application des dispositions de la loi numéro 78-12 du 4 janvier 1978, relative à la responsabilité et aux dommages dans le domaine de la construction.

VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article L. 541-1 du Code du patrimoine qui prévoit que par exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil, les vestiges archéologiques immobiliers éventuellement découverts dans son terrain seront présumés appartenir à l'Etat.

Cette présomption étatique de propriété ne peut être combattue que par un titre ou par la prescription.

PISCINE PRIVATIVE

Le VENDEUR déclare que l'immeuble objet des présentes n'est pas doté d'une piscine enterrée non close privative à usage individuel ou collectif.

TERMITES

L'IMMEUBLE objet des présentes n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999, ainsi qu'il résulte de deux attestations en date du 13 Septembre 2006.



AG

A.L

✱



Le VENDEUR déclare ne pas avoir connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

DECLARATIONS SUR L'AMIANTE

Le VENDEUR déclare :

- Que l'IMMEUBLE vendu est à usage d'habitation et ne comporte qu'un seul logement.

- Que cet immeuble ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er Juillet 1997, il entre dans le champ d'application des dispositions des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

En conséquence et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-7 et R. 1334-24 du Code de la santé publique, un constat précisant la présence, ou le cas échéant, l'absence de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante ainsi que la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits, est ci-annexé.

- Que le constat susvisé consiste en un rapport technique établi par la société CRD 95 Rue des Equarts 79000 Niort, le 26 Juillet 2006 dont il résulte qu'il a été repéré des produits et matériaux contenant de l'amiante:

- * Maison Toiture couverture: Eléments de la couverture en ardoises composites en amiante ciment, bon état
- * Maison Toiture Habillage de chevron de rive: Ardoises composites en amiante ciment, bon état

LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes est situé dans une zone d'exposition au plomb telle qu'elle a été déterminée par le préfet du département.

Conformément aux dispositions de l'article L. 1334-5 du Code de la santé publique, un état des risques d'accessibilité au plomb établi le 26 Juillet 2006 par la société CRD sus nommée, soit depuis moins d'un an est demeuré ci-annexé aux présentes après mention.

Cet état ne fait apparaître aucun risque d'accessibilité au plomb dans l'immeuble objet des présentes. En conséquence le vendeur ne sera tenu à aucune garantie à l'égard de l'acquéreur, qui l'accepte expressément à raison des vices cachés ou non qui pourraient affecter l'immeuble objet des présentes, tant du fait de la présence éventuelle de plomb que de toute autre matière.

ASSAINISSEMENT

Le VENDEUR déclare sous sa responsabilité qu'il existe un réseau public d'assainissement et que l'immeuble vendu y est raccordé.

PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le VENDEUR déclare que l'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

Il résulte d'un état des risques naturels et technologiques en date de Janvier 2006 ci-annexé, ce qui suit littéralement rapporté :

AG

AZ

SP



- La commune de Sainte Maure de Touraine n'est pas située dans le périmètre d'un PPR n
- La commune de Sainte Maure de Touraine n'est pas située dans le périmètre d'un PPR t
- La commune de Sainte Maure de Touraine est située dans une zone de sismicité (zone 1a)

Une copie de l'arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans la commune de Sainte Maure de Touraine en date du 17 Février 2006 demeurera jointe et annexée aux présentes après mention, ainsi que l'état des risques naturels et technologiques dûment signé par les parties.

L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le VENDEUR.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

FORMALITE DE PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique de l'acte de vente sera publiée au bureau des hypothèques de la situation de l'IMMEUBLE.

Le VENDEUR sera tenu de rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-dessus élu, des inscriptions, transcriptions, publications ou autres empêchements révélés par l'état hypothécaire délivré suite à cette formalité.

COMMISSION D'AGENCE

LE VENDEUR ayant confié à l'agence EQUULEUS la mission de vendre l'immeuble objet des présentes ainsi qu'il résulte d'un mandat de vente de biens immobiliers numéro 700 529 du 13 Juillet 2006, il s'oblige à verser à ladite agence la somme de six mille soixante cinq euros (6.065,00 €) toutes taxes comprises pour la rémunérer des frais et démarches faits pour son compte.

Il donne mandat au notaire soussigné de verser le montant de cette commission à ladite agence.

SORT DES CONVENTIONS ANTERIEURES

D'un commun accord entre les parties, il est convenu que les conditions du présent acte se substituent purement et simplement à celles figurant dans l'avant contrat et dans tout autre document quelconque régularisés entre elles dès avant ce jour, en vue des présentes.

Les clauses et conditions de cet avant-contrat comme de tout autre document, seront réputées non écrites à compter de ce jour et aucune des parties ne pourra s'en prévaloir pour invoquer des clauses contraires à celles figurant aux présentes.

Cette convention expressément acceptée par chacune des parties, constitue pour elles, une condition essentielle et déterminante du présent acte.



G A.L P



REMISE DE TITRES

Le VENDEUR ne sera pas tenu de délivrer les anciens titres de propriété mais l'ACQUEREUR sera subrogé dans tous ses droits pour se faire délivrer à ses frais ceux dont il pourrait avoir besoin concernant le bien vendu.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

INFORMATION RELATIVE A LA REPRESSION DES INSUFFISANCES ET DISSIMULATIONS - AFFIRMATION 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 par le notaire soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est ni modifié, ni contredit, par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

DONT ACTE rédigé sur quinze pages.

Fait et passé au siège de l'office notarial dénommé en tête des présentes.
A la date sus indiquée.

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.
Les parties approuvent :

- Renvois : *deu*
- Mots rayés nuls : *Leig*
- Chiffres rayés nuls : *deu*
- Lignes entières rayées nulles : *Leig*
- Barres tirées dans les blancs : *deu*

AG
A.L. &

(Signature)

(Signature)

(Signature)





Annexé à la minute d'un acte
reçu par M^r MONORY, Notaire
à Sainte-Maure-de-Touraine (I.-&-L.)
Le 24 octobre 2006

[Signature]

CERTIFICAT D'ALIGNEMENT

COMMUNE DE SAINTE MAURE DE TOURAINE

PETITIONNAIRE : Maître Patrick MONORY - Notaire
1 bis, rue de Chinon 37800 SAINTE MAURE DE TOURAINE

POUR LE COMPTE DE : Mademoiselle Florence DUGON

ADRESSE DE LA MAISON : 15 rue du Grand Vaux 37800 STE MAURE DE TOURAINE

PARCELLE CONCERNÉE : Section ZC n° 107

ALIGNEMENT : Tous travaux de reconstruction de la façade principale entraîneront un recul de celle-ci. Une cession gratuite de terrain sera alors exigée afin de permettre l'élargissement de la rue du Grand Vaux.

Vu

[Signature]

Fait à SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE,
Le 13 septembre 2006

LE MAIRE-ADJOINT,

Vu *[Signature]*



Olivier DROUIN



Mairie de Sainte-Maure-de-Touraine : Place du Maréchal Leclerc - 37800 Sainte-Maure-de-Touraine
Tél.: 02 47 65 40 12 - Fax : 02 47 65 65 76 - E-mail : commune-ste-maure-de-touraine@wanadoo.fr



Annexé à la minute d'un acte
reçu par M^{re} MONORY, Notaire
à Sainte-Maure-de-Touraine (I.-E.-L.)
Le 12 Octobre 2006

[Signature]

CERTIFICAT DE NUMEROTAGE

En ma qualité de Maire de la Commune de SAINTE-MAURE-DE-TOURAIN, je certifie que la
maison d'habitation, cadastrée Section ZC n° 107, porte le numéro de voirie : 15 rue du Grand Vaux.

Fait à SAINTE-MAURE-DE-TOURAIN, le 13 septembre 2006.

002

[Signature]

POUR LE MAIRE,
L'ADJOINT DELEGUE,



[Signature]

Philippe TERRASSIN

Vu

[Signature]



Mairie de Sainte-Maure-de-Touraine : Place du Maréchal Leclerc - 37800 Sainte-Maure-de-Touraine
Tél. : 02 47 65 40 12 - Fax : 02 47 65 65 76 - Email : commune-ste-maure-de-touraine@wanadoo.fr



Annexé à la minute d'un acte
reçu par M^e MONORY, Notaire
à Sainte-Maure-de-Touraine (I.-&-L.)
Le 13 Septembre 2006

CERTIFICAT DE NUMEROTAGE

En ma qualité de Maire de la Commune de SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE, je certifie que le
jardin cadastré Section ZC n° 84, porte le numéro de voirie : 7 Bis, rue du Grand Vaux.

Fait à SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE, le 13 septembre 2006

Vu e

POUR LE MAIRE,
L'ADJOINT DELEGUE



Philippe TERRASSIN



Mairie de Sainte-Maure-de-Touraine : Place du Maréchal Leclerc - 37800 Sainte-Maure-de-Touraine
Tél : 02 47 65 40 13 - Fax : 02 47 65 65 76 - E-mail : commune-ste-maure-de-touraine@wanadoo.fr



Maitre Patrick MONORY
Notaire
1 Bls, rue de Chinon

37800 SAINTE MAURE DE TOURAINE

Sainte Maure, le 13 septembre 2006
V/réf. : Vente DUGON/GIRARD-LUQUE n° 4445
N/réf. : PT/CC

Annexé à la minute d'un acte
reçu par M^e MONORY, Notaire
à Sainte-Maure-de-Touraine (I-et-L)
Le 14 Octobre 2006

Maître,

En réponse à votre courrier du 25 août dernier relatif à la maison d'habitation située à
SAINTE MAURE, Lieudit « Le Grand Vaux », cadastrée section ZC n° 107, appartenant à
Mademoiselle Florence DUGON, je vous informe :

CERTIFICAT DE NUMEROTAGE

La maison d'habitation fait l'objet au droit du domaine public du numérotage de voirie
suivant :

Nom de la voie et n° : 15 rue du Grand Vaux (ci-joint attestation)

CERTIFICAT DE ZONAGE

N'EST PAS Incluse dans un aménagement foncier agricole et forestier en cours
N'EST PAS Située dans le fuseau d'un autoroute
EST Située dans le périmètre du droit de préemption urbain (DPU)
N'EST PAS Située dans une zone d'aménagement différé (ZAD)
N'EST PAS Située dans une zone d'aménagement concerté (ZAC)
EST Située dans un secteur sauvegardé ou un périmètre de bâtiment classé
N'EST PAS Située dans une zone de rénovation urbaine
EST Située dans une zone Uvp du Plan Local d'Urbanisme
N'EST PAS Située dans une zone infestée par des termites (ci-joint attestation)
N'EST PAS Située dans une zone concernée par le saturnisme

CERTIFICAT D'ALIGNEMENT

EST Frappée d'une servitude d'alignement

CERTIFICAT D'ARRETE DE PERIL

N'EST PAS Frappée d'un arrêté de péril ou d'insalubrité

VU

VU



Mairie de Sainte-Maure-de-Touraine : Place du Maréchal Leclerc - 37800 Sainte-Maure
Tél. : 02 47 65 40 12 - Fax : 02 47 65 65 76 - E-mail : commune-ste-maure-de-touraine@wanadoo.fr

RENSEIGNEMENTS DIVERS

N'EST PAS A sa connaissance, à ce jour, susceptible d'être touchée par des opérations futures, de voirie d'ordre communal ou par des projets d'infrastructures
N'EST PAS Grevée à sa connaissance de servitudes particulières
EST Dans une zone desservie par le réseau de tout à l'égout

Je vous prie d'agréer, Maître, l'expression de mes sentiments distingués.

POUR LE MAIRE,
L'ADJOINT DELEGUE,



[Signature]

Philippe TERRASSIN

Vo

[Signature]

UJ

[Signature]





Maitre Patrick MONORY
Notaire
1 Bis, rue de Chinon

37800 SAINTE MAURE DE TOURAINE

Sainte-Maure, le 13 septembre 2006
V/réf. : Vente DUGON/GIRARD-LUQUE n° 4445
N/réf. : PT/CC

Annexé à la minute d'un acte
reçu par M^e MONORY, Notaire
à Sainte-Maure-de-Touraine (I-et-L)
Le 24 Octobre 2006

Maitre,

En réponse à votre courrier du 25 août dernier relatif au jardin situé à SAINTE MAURE, Lieudit « Le Grand Vaux », cadastré section ZC n° 84, appartenant à Mademoiselle Florence DUGON, je vous informe :

CERTIFICAT DE NUMEROTAGE

Le jardin fait l'objet au droit du domaine public du numérotage de voirie suivant :
Nom de la voie et n° : 7 bis rue du Grand Vaux (ci-joint attestation)

CERTIFICAT DE ZONAGE

N'EST PAS Inclus dans un aménagement foncier agricole et forestier en cours
N'EST PAS Situé dans le fuseau d'une autoroute
EST Situé dans le périmètre du droit de préemption urbain (DPU)
N'EST PAS Situé dans une zone d'aménagement différé (ZAD)
N'EST PAS Situé dans une zone d'aménagement concerté (ZAC)
EST Situé dans un secteur sauvegardé ou un périmètre de bâtiment classé
N'EST PAS Situé dans une zone de rénovation urbaine
EST Situé dans une zone Uvp et N du Plan Local d'Urbanisme (ci-joint plan)
N'EST PAS Situé dans une zone infestée par des termites (ci-joint attestation)
N'EST PAS Situé dans une zone concernée par le saturnisme

CERTIFICAT D'ALIGNEMENT

N'EST PAS Frappé d'une servitude d'alignement

CERTIFICAT D'ARRETE DE PERIL

N'EST PAS Frappé d'un arrêté de péril ou d'insalubrité



Mairie de Sainte-Maure-de-Touraine : Place du Maréchal Leclerc - 37800 Sainte-Maure
Tél. : 02 47 65 40 12 - Fax : 02 47 65 65 76 - E-mail : commune-ste-maure-de-touraine@wanadoo.fr

RENSEIGNEMENTS DIVERS

N'EST PAS A sa connaissance, à ce jour, susceptible d'être touché par des opérations futures, de voirie d'ordre communal ou par des projets d'infrastructures
N'EST PAS Grevé à sa connaissance de servitudes particulières
EST Dans une zone desservie par le réseau de tout à l'égout

Je vous prie d'agréer, Maître, l'expression de mes sentiments distingués.

POUR LE MAIRE,
L'ADJOINT DELEGUE,



Philippe TERRASSIN

Vo

uu



CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT :

L'immeuble est actuellement occupé par Monsieur GIRARD Alain, débiteur saisi.

VUE DE L'IMMEUBLE DEPUIS LA VOIE PUBLIQUE :



DESCRIPTION

REZ-DE-RUE :

PIECE DE VIE :

ACCÈS depuis l'extérieur par une porte d'entrée, châssis PVC avec surface vitrée opaque et châssis fixe attenant similaire.

SOL sous carrelage ancien.

MURS sous peinture complètement jaunie, avec quelques pierres à apparentes.

PLAFOND avec poutres apparentes et entre-poutres son peinture jaunie.

ÉCLAIRAGE NATUREL par :

- La porte d'entrée précitée ;
- Une petite lucarne, un battant châssis bois, simple vitrage ;
- Trois fenêtres alignées, un battant, châssis bois, double vitrage.

ÉCLAIRAGE ARTIFICIEL par trois rampes néons.

CHAUFFAGE par un poêle à granulés.

CUISINE AMÉNAGÉE en bon état.





PREMIER ETAGE :

* CAGE D'ESCALIER N+1 :





COULOIR :

MURS sous peinture en mauvais état.

SOL sous carrelage ancien.

Absence de **PLINTHES**.

PLAFOND sous peinture en mauvais état également (nombreuses traces visibles à contrejour).

ÉCLAIRAGE ARTIFICIEL par une applique murale.

ÉCLAIRAGE NATUREL par une porte-fenêtre donnant sur la courette (voir supra) et une fenêtre, châssis PVC, simple battant oscillo-battant, double vitrage. Aucun habillage sur le pourtour son châssis.

Un renforcement situé entre l'escalier et les WC, avec plusieurs étagères.

Deux interrupteurs en mauvais état à gauche de la porte sur courette.





DEGAGEMENT DESSERVANT LA SALLE D'EAU :

ACCÈS depuis le couloir par une porte thermoformée en bois en bon état, équipé d'une serrure sans clef et d'un loquet intérieur.

- Bâti en bois brut en état d'usage ;
- Absence de barre de seuil.

SOL sous carrelage en état d'usage identique à celui du couloir.

- Deux marches à l'avant de la salle d'eau sous carrelage ancien distinct de celui sus venté et de celui de ladite pièce d'eau.

MURS :

- Sous peinture en état d'usage avec quatre percements et deux crochets en place sur cette section;
- Institués de placoplâtre brut, sans jonctions l'une par rapport à l'autre.

PLAFOND sous peinture en mauvais état car s'écaille fortement.

DOSSIER D19233.00

ÉCLAIRAGE ARTIFICIEL par une arrivée électrique murale dont l'interrupteur attaché est très sale et ne masque pas le trou de scie cloche.

Une cheminée ancienne en pierres apparentes avec un conduit qui traverse le mur pour être relié à l'appareil de climatisation mobile installé dans la chambre attenante.



SALLE D'EAU :

ACCÈS depuis le dégagement par un cadre sans porte avec baguettes PVC de finition souffrant justement de défauts de finition au niveau des coupes.

SOL sous carrelage en bon état mais dont les joints sont sales.

MURS :

- Sous faïence murale en bon état malgré des défauts d'alignement des carreaux ;
- Sous peinture effet béton brossé en bon état ;
- Une niche murale d'une plaque effet miroir,

PLAFOND sous peinture en bon état que au-dessus de la douche ou une section est jaunie sur environ un mètre carré.

ÉCLAIRAGE ARTIFICIEL par :

- Une réglette en fonctionnement sur miroir ;
- Sept spots encastrés dont un au-dessus de la niche murale et dont le pourtour est constituée de placoplâtre à l'état brut (absence de finition).

ÉCLAIRAGE NATUREL à l'aide d'une fenêtre, châssis PVC, un battant oscillo-battant, double vitrage opaque, donnant sur la courette.

CHAUFFAGE par un convecteur électrique installé au-dessus du cadre de porte, branché sauvagement.

AÉRATION par deux bouches de VMC. Système en fonctionnement.

INSTALLATION SANITAIRE comprenant :

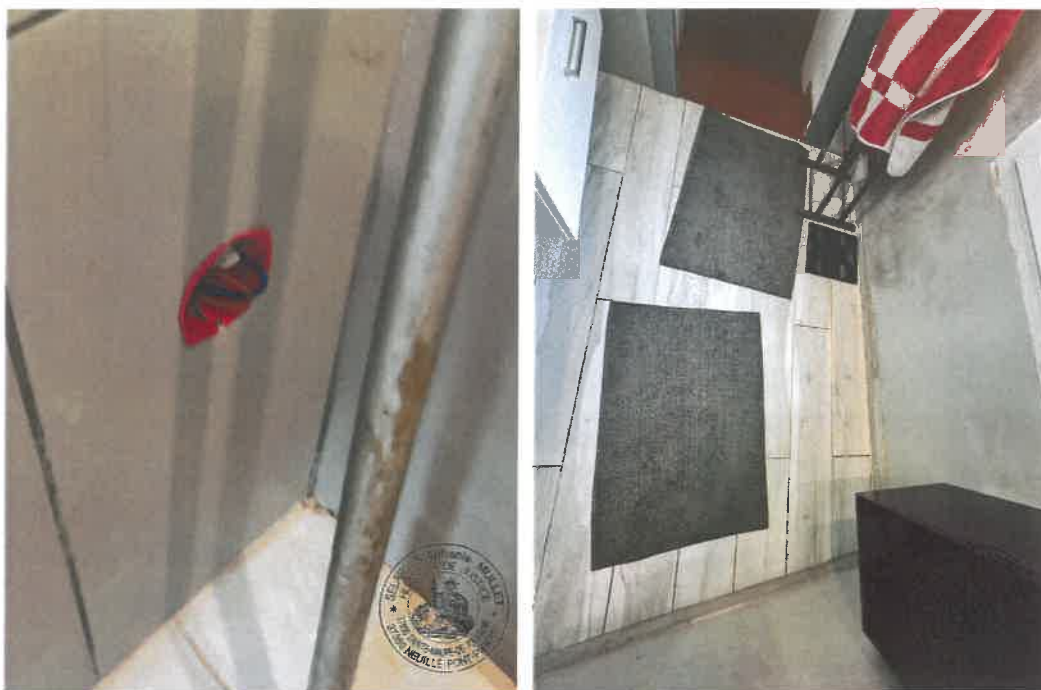
- Une douche à l'italienne (receveur carrelé) avec mitigeur attaché, pompe de douche et douchette. L'ensemble de la robinetterie étant en état d'usage ;
- Un plan vasque en PVC sur meuble suspendu constitué de deux caissons décalés l'un de l'autre. Robinet simple en bon état d'usage. Bonde en place ;
- Un miroir sur le dessus et deux petits placards suspendus et une armoire. Le tout assorti aux caissons précités.

ÉQUIPEMENT ÉLECTRIQUE :

- Une arrivée électrique non masquée à l'avant de la douche ;
- Une autre au-dessus du miroir ;
- Plusieurs arrivées électriques sur dominos à droite du convecteur.







CHAMBRE :

ACCÈS depuis le couloir par une porte thermoformée en bois, pré peinte sur face externe, sale, et sous peinture verte sur face interne, mal appliquée.

- Poignée en métal en état d'usage avec serrure sans clef ;
- Bâti en bois souffrant de débordements sauvage de peinture sur face externe et sous peinture de couleur verte sur face interne ;
- Absence de barre de seuil.

SOL sous carrelage identique à celui du couloir.

PLINTHES :

- Absence de plinthe le long du mur attenant au couloir ;
- Plinthes en bois de couleur blanche en état d'usage pour le surplus.

MURS sous peinture en mauvais état de couleur blanche ou verte.

PLAFOND sous peinture en état d'usage.

- Importants défauts de surface visibles à l'avant de la fenêtre ;
- Traces d'humidité sur au niveau de l'emplacement d'un ancien conduit de cheminée.

ÉCLAIRAGE ARTIFICIEL par deux appliques murales (une seule en fonctionnement).

ÉCLAIRAGE NATUREL par une fenêtre, châssis PVC, double vitrage, un battant oscillo-battant.

- Châssis non encastré dans la paroi (il existe un jour sur son pourtour).





WC :

ACCÈS par une porte thermoformée en bois sous peinture en mauvais état sur face interne et pré peinte mais sale sur face externe.

- Dégradation en partie haute de la porte sur face interne correspondant au point de fixation du système de fermeture automatique de la porte, lequel est en l'état, hors d'usage ;
- Poignée en métal sale avec loquet en fonctionnement ;
- Bâti en bois brut sur face externe souffrant de débordements sauvages de peinture.

SOL sous carrelage en bon état.

MURS sous faïence jusqu'à mi-hauteur en bon état et tapisserie en bon état pour le surplus, recouvrant également le **PLAFOND**.

ÉCLAIRAGE ARTIFICIEL par une arrivée électrique murale avec ampoule en fonctionnement.

INSTALLATION SANITAIRE comprenant un WC avec cuvette suspendue, abattant de toilette et chasse d'eau double position en fonctionnement.

- ↳ Fils électriques courant de manière sauvage à l'avant de la porte, le long de la poutre.



BUANDERIE :

ACCÈS depuis le couloir par une porte thermoformée bois, pré peinte, en état d'usage avec poignée vétuste sans plaque de protection.

- Bâti de la porte en bois brut.

SOL sous carrelage identique à celui du couloir.

MURS partiellement doublés en placoplâtre (travail inachevé) avec système arrière attaché au WC visible.

PLAFOND avec poutres apparentes et entre-poutres sous peinture en état d'usage.

ÉCLAIRAGE ARTIFICIEL par une arrivée électrique avec ampoule en fonctionnement sur gaine électrique.

- Absence de cache sur le pourtour de l'interrupteur.

Une arrivée d'eau et tuyau d'évacuation attenant.



DEUXIÈME ÉTAGE :

CHAMBRE SOUS TOITURE :

ACCÈS depuis le couloir de distribution du N+1 par une porte thermoformée bois, pré peinte, en état d'usage avec poignée vétuste sans plaque de protection.

- Bâti de la porte en bois brut. Il existe un écart d'environ deux centimètres entre celui-ci et le mur attenant, côté pêne ;
- Escalier en bois, quart tournant, en état d'usage.

SOL :

- A l'avant de la porte : linoléum souple en état d'usage ;

- Au niveau de la chambre : parquet flottant en état d'usage outre la présence de moquette en mauvais état sur l'estrade, juste posée sur la chape de béton.

MURS :

Au niveau de la cage d'escalier :

- Placoplatre sous peinture en mauvais état. Absence de jonction entre les plaques ;
- Ou enduit sous peinture en état d'usage présentant une fissure importante au-dessus ainsi que sur le côté latéral de la niche murale constituée de pierres de taille apparentes.

Au niveau de la chambre :

- Pignon attenant à l'escalier non isolé, sous peinture de couleur noire en bon état ;
- Second pignon en pierres apparentes.

RAMPANT et **PLAFOND** recouverts d'un lambris PVC en état d'usage.

- Défauts de finitions ;
- Sections manquantes au-dessus de l'escalier ;
- Placoplatre brut sur rampants du renforcement / placard.

Éléments de charpente apparents dans la pièce.

ÉCLAIRAGE NATUREL par :

- Une fenêtre sur pignon, châssis PVC, double battant dont un oscillo-battant, double vitrage ;
- Une fenêtre donnant sur la courette, châssis PVC, double vitrage. Absence de garde-corps. Cadre de cette fenêtre en pierres de taille.

ÉCLAIRAGE ARTIFICIEL par :

- Une rangée de cinq spots dont un hors d'usage. Deux ampoules seulement en fonctionnement ;
- Une ampoule avec détection de présence en fonctionnement pour la partie des escaliers.

CHAUFFAGE par :

- Un convecteur électrique en état d'usage ;
- Une unité de climatisation réversible ORIENTE complètement jaunie extérieurement et dont les câbles courent de manière visible sur le mur pignon.

INSTALLATION SANITAIRE comprenant un chauffe-eau en bon état de fonctionnement.

A noter : deux arrivées électriques au niveau de l'angle de l'escalier, sur dominos.











AUTRES PARTIES :

EXTERIEUR :

ACCÈS :

Depuis le couloir du premier étage, par une porte simple battant, châssis PVC, double vitrage, poignée en métal avec loquet en fonctionnement.

- Châssis non encastré dans la paroi.

Depuis une ruelle, par un petit portillon en métal.





CAVE TROGLODYTE :

ACCÈS :

- Depuis le séjour par une porte en bois ancienne ;
- Depuis l'extérieur par une porte-fenêtre, châssis PVC, double vitrage.

ÉCLAIRAGE NATUREL en sus :

- Un puit de lumière avec une fenêtre de toit ;
- Une fenêtre, châssis PVC, double vitrage.

Un tableau électrique en très mauvais état.





Ayant terminé là mes constatations, je me suis retirée et ai dressé le présent procès-verbal de constat auquel sont annexées des photographies numériques prises par mes soins, dont je certifie l'authenticité sur cinquante-trois pages.

Coût de l'acte

Les articles font référence au Code de Commerce

Émoluments (Art A444-10)	219,16 €
Vacation(s) (3 x 75.15€)	225,45 €
Déplacement (Art R. 444-48)	9,40 €
Sous total HT	454,01 €
TVA à 20%	90,80 €
TOTAL TTC	544,81 €



Stéphane MULLET
Commissaire de Justice