

5666

- 8 JUIN 1994

voit 94P n° 2774

VENTE TAB
PUBLICATION
(1)
350000

TAXE
TVA perçue et CAI 3.

SALAIRES

350

DOCUMENT HYPOTHECAIRE NORMALISE

PREMIERE PARTIE

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT QUATORZE
Le DIX NEUF AVRIL

Maitre Pierre FIXOIS Notaire soussigné, Associé de la
Société Civile Professionnelle Dénommée "Pierre FIXOIS et
Marie-Hélène BEYERS-FIXOIS" titulaire d'un Office Notarial et
dont le siège est à LOUVRES (Val d'Oise) Résidence du
Parc, Pierre FIXOIS, Notaire soussigné à LOUVRES (Val d'Oise),

A reçu le présent acte authentique comportant :

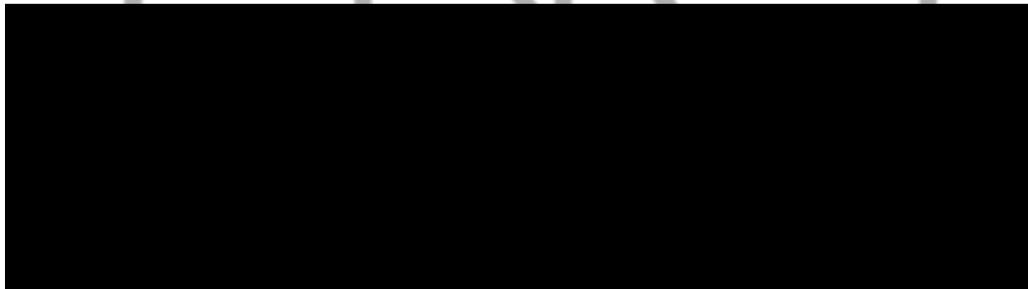
VENTE

A la requête des personnes ci-après nommées :

IDENTIFICATION DES PARTIES

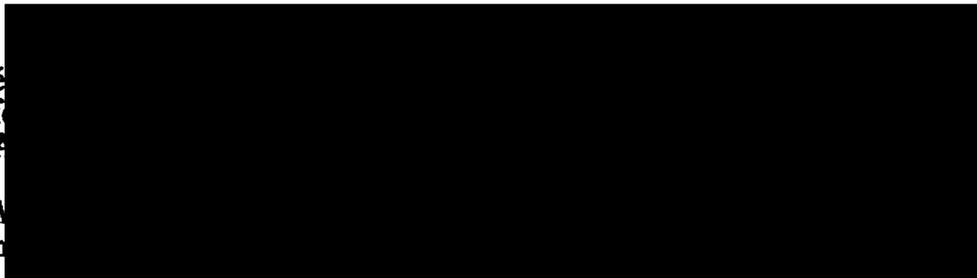
Les personnes requérantes, parties au présent acte sont :

VENDEUR :



D'une part, ci-après dénommée "LE VENDEUR".

ACQUEREURS :



AT. 4. BC

LOUVRES

pos
on, s
expe-
ex-
Dux à
im-
eto-
à sur
ste-
ad. 2
ci 1
le
lo
l'en-
ons
mar-
per-
pour
du
est.
autre,
ou
rap-
ces
les
ste-
Arrê-
écl
mars
' 3)
fco-
pense
évent
for-
re-
agru-
AMK.
arrête
chine
chine
chine
chine
1968
1968
C ;
4000,
840

D'autre part, ci-après dénommés "L'ACQUEREUR".

**OBSERVATIONS PRELIMINAIRES, SOLIDARITE-
INDIVISIBILITE**

Il est précisé :

a) que si la vente intervient entre plusieurs vendeurs d'une part, ou si elle intervient entre plusieurs acquéreurs d'autre part, les covendeurs et les coacquéreurs agiront solidairement entre eux, conformément à l'article 1200 du Code Civil, tant pour l'exercice des droits qui sont respectivement les leurs que pour l'exécution des obligations leur incombant à chacun.

Par abréviation ils seront appelés "LE VENDEUR" et "L'ACQUEREUR".

Il en sera de même si "LE VENDEUR", "L'ACQUEREUR" ou "L'INTERVENANT" sont des femmes ou une société ou s'ils sont représentés en tout ou en partie par des mandataires.

b) que le terme "BIEN VENDU" employé au cours du présent acte s'applique à l'ensemble des biens vendus quels qu'en soit la nature et le nombre.

PRESENCE - REPRESENTATION

LE VENDEUR est représenté par :

Monsieur [REDACTED]
demeurant à BOULOGNE (Hauts de Seine) 42-48 rue de Bellevue.

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur [REDACTED] cteur général, demeurant à BOULOGNE (Hauts de Seine) 42-44 rue de Bellevue, suivant acte sous signature privée à BOULOGNE, en date du trente et un août mil neuf cent quatre vingt treize dont l'original est demeuré annexé à la minute d'un acte reçu par Maître Pierre FIXOIS,

A.T. +
BC
FT [Signature]

Notaire soussigné, le six décembre mil neuf cent quatre vingt treize .

Monsieur BELIER a lui même agi au nom et comme mandataire de Monsieur François BERTIERE, en vertu des pouvoirs qu'il lui a conférés suivant acte sous signature privée en date à BOULOGNE, du 19 mai 1993, dont une copie certifiée conforme est demeurée annexée à la minute d'un acte reçu par Maître FIXOIS, Notaire soussigné, le 6 Décembre 1993.

Dans lequel pouvoir, Monsieur BERTIERE a lui même agi en qualité de Président du Conseil d'Administration de la Société FRANCE CONSTRUCTION, société anonyme au capital de 100.000.000 Francs dont le siège social est à BOULOGNE (Hauts de Seine) 42-48 rue de Bellevue, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, sous le numéro B 317 897 163, régulièrement nommé à cette fonction par décision du Conseil d'Administration du 14 octobre 1988 et agissant en vertu des pouvoirs résultant de ladite délibération.

La Société FRANCE CONSTRUCTION S.A. seule gérante de la SOCIETE FRANCAISE D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME S.N.C. venderesse aux présentes, fonction à laquelle elle a été nommée et qu'elle a acceptée aux termes d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire de ladite société en date du deux janvier mil neuf cent quatre vingt six, dont une copie du procès-verbal est demeurée annexée à la minute d'un acte reçu par Maître FIXOIS, Notaire soussigné, le 23 novembre 1988.

L'ACQUEREUR est présent.

LESQUELS ONT REQUIS LE NOTAIRE SOUSSIGNE DE LEUR DONNER ACTE DE LEUR COMPARUTION, DE CONFERER L'AUTHEENTICITE A LEURS CONVENTIONS CI-APRES.

VENTE

Par les présentes, "LE VENDEUR", en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit en pareille matière,

VEND à

"L'ACQUEREUR", qui accepte,

Le droit de propriété dont il est titulaire sur le "BIEN VENDU" ci-après désigné .

Nature et quotité des droits concernés

Ce BIEN VENDU appartient à la SOCIETE FRANCAISE D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME S.N.C. en toute

A.T. H
BC
FT

propriété, ainsi qu'il sera expliqué dans l'origine de propriété en deuxième partie de cet acte.

DESIGNATION DU BIEN VENDU

A LOUVRES (Val d'Oise) 71, rue Robert Schumann
Section F numéro 2419 "71, rue Robert Schumann" pour
trois ares soixante dix huit centiares.

Dans le secteur de la zone d'aménagement concerté du
COTTAGE DELACROIX,

Un terrain d'une contenance d'environ TROIS CENT
SOIXANTE DIX HUIT mètres carrés tel qu'il figure au plan
dressé par Monsieur Francis RAFFIN, Géomètre à ROISSY EN
FRANCE, demeuré ci-annexé.

Formant le lot numéro QUINZE du secteur dit
"RESIDENCE DU COTTAGE DELACROIX"

Tel que ledit immeuble existe s'étend, se poursuit avec
tous les droits et dépendances attachés ainsi que tous immeubles
par destination sans aucune exception ni réserve.

Observation étant ici faite :

- que la superficie de plancher hors oeuvre constructible
attachée à ce lot de terrain présentement vendu est au maximum
de cent cinquante huit mètres carrés.

- que sur le plan du terrain figure deux places de
stationnement privées, ces deux places ne pourront pas être
cloturées ainsi que l'ACQUEREUR le reconnaît, afin de laisser
libre accès à E.D.F.

- que l'aménagement des deux places de stationnement
privatives reste à la charge de l'ACQUEREUR.

Effet relatif

Le titre du VENDEUR, ci-après analysé dans l'origine de
propriété, a été publié au bureau des Hypothèques d'ERMONT,
savoir :

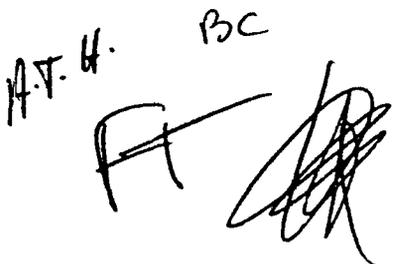
- le 27 Août 1991 volume 91P n° 4713
- le 16 Août 1991 volume 91P n° 4560

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente est consentie et acceptée sous les
charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et
en outre, notamment sous celles suivantes que L'ACQUEREUR
s'oblige à exécuter et accomplir savoir :

1ent- CONDITIONS GENERALES

A.T. H. BC
F



A) De prendre la parcelle de terrain présentement vendue, dans l'état où elles se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie et sans pouvoir élever aucune réclamation pour quelque cause que ce soit, notamment pour état plus ou moins bon du sol ou du sous-sol, affaissements, fouilles, mitoyenneté ou non mitoyenneté annoncée ou non, niveau de la nappe phréatique, ou encore pour erreurs dans la désignation, dans les sections et numéros de cadastre ou dans la contenance sus-indiquée. Toute différence en plus ou en moins, devant faire le profit ou la perte de L'ACQUEREUR, sans recours ni répétition contre le VENDEUR, même en cas de défaut d'alignement ou d'erreur de contenance excédant elle un vingtième.

A cet égard, il est ici fait observer que la contenance de la parcelle présentement vendue et sus-indiquée est reconnue exacte par L'ACQUEREUR.

B) De souffrir et supporter les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever la parcelle de terrain présentement vendue, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun 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 tout titre régulier et non prescrit ou de la loi.

A cet égard, le VENDEUR déclare qu'il n'a conféré ni laissé acquérir aucune servitude sur le terrain présentement vendu, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter des énonciations faites aux présentes, de la situation naturelle ou administrative des lieux, des titres de propriétés, du plan d'occupation des sols, de la Commune de LOUVRES, du plan d'aménagement de la zone d'aménagement concerté du COTTAGE DELACROIX, et des plans d'urbanisme et d'aménagement quelconques de même que celles pouvant résulter en particulier des règlements, cahiers de charges, cahier des prescriptions architecturales, statuts d'association syndicale, de la convention de la Z.A.C. DU COTTAGE DELACROIX, et d'une éventuelle convention avec Electricité de France s'il en existe une.

C) De supporter toutes les conséquences du modelé et de la planimétrie du terrain présentement vendu, et notamment, de sa pente éventuelle sans aucun recours contre le VENDEUR.

D) D'acquitter à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous impôts, contributions, cotisations et autres charges quelconques de toute nature auquel le terrain présentement vendu peut et pourra être assujéti.

E) De faire son affaire personnelle de toute réclamation qui pourrait être faite par les voisins pour mitoyenneté.

F) De se conformer à tous règlements municipaux pour la voirie et l'alignement.

A.T. 4

BC
F

G) Et de payer tous les frais, droits, honoraires et émoluments des présentes et de leurs suites, ainsi que, s'il y a lieu, le coût de toutes copies exécutoires à délivrer et de toutes inscriptions de privilège ou d'hypothèque à prendre en vertu des présentes, au bureau des hypothèques d'ERMONT ou de tous autres, ainsi que les frais de toutes inscriptions complémentaires ou de renouvellement.

L'ACQUEREUR reconnaît également que le terrain présentement vendu n'est pas et ne sera pas desservi par un réseau d'alimentation en gaz, et que seule l'énergie électrique pourra être utilisée par L'ACQUEREUR

2ent - CONDITIONS PARTICULIERES

a) Il est ici rappelé que la parcelle de terrain présentement vendue est située à l'intérieur du périmètre de la zone d'aménagement concerté du COTTAGE DELACROIX, dans le secteur "RESIDENCE DU COTTAGE DELACROIX"

L'ACQUEREUR reconnaît avoir une parfaite connaissance des diverses charges, conditions, obligations et servitudes instituées dans ce secteur de la Z.A.C du COTTAGE DELACROIX, résultant savoir:

- de la délibération du Conseil Municipal de la Commune de LOUVRES, en date du 13 octobre 1989 confiant l'Etude de faisabilité au VENDEUR

- de la délibération du Conseil Municipal de LOUVRES, en date du 16 Novembre 1990 créant la zone d'aménagement concerté DU COTTAGE DELACROIX

- de la convention de la zone d'aménagement concerté intervenue entre la Commune de LOUVRES et la SOCIETE FRANCAISE D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME S.N.C., le 16 mai 1991..

- de la délibération du Conseil Municipal de LOUVRES, en date du 13 mai 1991 approuvant le dossier de réalisation, le plan d'aménagement et le règlement de la Z.A.C du COTTAGE DELACROIX.

- du règlement

- du cahier des charges de la ZAC du COTTAGE DECLACROIX.

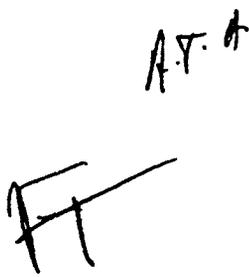
- des statuts des l'Association Syndicale libre de la Z.A.C du COTTAGE DELACROIX.

- du cahier des charges du morcellement "RESIDENCE DU COTTAGE DELACROIX"

- des statuts des l'Association Syndicale libre du morcellement

- du cahier des charges mis à jour -mai 1993-

- de la garantie concernant l'achèvement des équipements

AT. ^{BC}



au profit de la SOCIETE FRANCAISE D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME S.N.C.

L'ACQUEREUR reconnaît expressément :

- avoir pris pleine et entière connaissance de tous ces documents tant par la lecture qu'il en a faite que par celle qui lui en a été donné.

- et avoir en sa possession un exemplaire de chacun de ces documents pour l'avoir reçu du VENDEUR à qui il en donne bonne et entière décharge, sans réserve.

L'ACQUEREUR s'oblige à en exécuter et à en respecter toutes les charges et conditions qui en résultent ou en résulteront par suite de modifications éventuelles, de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé à ce sujet contre le VENDEUR, pour quelque cause que ce soit.

b) Dans le souci d'harmoniser les différents projets à réaliser par les constructeurs et de respecter l'esprit du règlement d'urbanisme, L'ACQUEREUR devra faire consulter l'architecte ci-dessous, coordinateur de la Z.A.C. dans le cadre de la mise au point de son projet :

Cabinet VAN TREECK 67, Rue de Flandre 75019 PARIS

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du BIEN VENDU à compter de ce jour, et il en aura la jouissance à partir de ce jour par la prise de possession réelle, l'immeuble étant libre de toute location, occupation, réquisition ou préavis de réquisition.

PRIX

Montant du prix

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal hors taxe de TROIS CENT CINQUANTE MILLE Francs, ci

350.000 Frs

Auquel s'ajoute la taxe à la valeur ajoutée au taux actuellement en vigueur de 5,50 pour cent, soit DIX NEUF MILLE DEUX CENT CINQUANTE Francs, ci

19.250 Frs

Soit au total, taxe à la valeur ajoutée incluse de TROIS CENT SOIXANTE NEUF MILLE DEUX CENT CINQUANTE Francs, ci

369.250 Frs

A.T. 4

BC

FT

Versement du prix

Le prix est payé intégralement ce jour.

Le VENDEUR reconnaît ce paiement et en consent bonne et valable quittance à l'ACQUEREUR

DONT QUITTANCE.

Modalités de paiement

Ce paiement a eu lieu à l'instant même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné à concurrence de la somme de TROIS CENT CINQUANTE ET UN MILLE SEPT CENT CINQUANTE Francs, et en dès avant ce jour et en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, à concurrence de la somme de DIX SEPT MILLE CINQ CENTS Francs..

DECLARATION DE CAPACITE

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent :

- Ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptible de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition du bien présentement vendu.

Ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation des biens, règlement judiciaire ou cessation de paiement.

La "Société venderesse" déclare :

- Qu'elle est constituée en France sous le régime de la législation française, a son siège en France et effectue la présente opération pour son compte général en France, donc en tant que résidente au sens de la réglementation des changes actuellement en vigueur ;
- Qu'elle n'a fait l'objet d'aucune action en nullité ;
- Qu'elle n'est pas dans l'un des cas de dissolution prévus par la Loi ;
- Qu'elle n'est frappée d'aucune incapacité légale ou contractuelle ;
- Qu'elle n'a pas changé de forme juridique.

Les parties déclarent avoir leur pleine capacité civile et réitérer comme étant exactes les énonciations faites en tête des présentes au paragraphe "Identification des parties" exception

AT. H

BC

faite de ce qui a été énoncé au paragraphe "PRESENCE - REPRESENTATION".

PUBLICITE FONCIERE

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

Si lors ou par suite de l'accomplissement de cette formalité, il existe ou survient des inscriptions, transcriptions, publications ou autres empêchements quelconques grevant le BIEN VENDU, du chef du VENDEUR ou des précédents propriétaires, le VENDEUR sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui sera faite au domicile ci-après élu, de l'état révélant lesdites inscriptions, transcriptions, publications ou autres

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, domicile est élu :

Dans les demeures ou sièges respectifs des parties.

Pour la correspondance, le renvoi des pièces et pour l'exercice éventuel du droit de préemption de l'état, dont il sera question ci-après, en l'Etude du notaire soussigné.

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.

REGIME FISCAL DES PRESENTES CONVENTIONS

L'ACQUEREUR déclare :

- que la présente acquisition est destinée à la réalisation d'une opération de construction.
- qu'il entend placer la présente acquisition sous le régime des articles 257-7° et 691 du Code Général des Impôts.
- qu'à cet effet, il prend l'engagement, conformément à l'article 691 du Code Général des Impôts, d'édifier sur ce terrain une construction à usage d'habitation.

L'ACQUEREUR s'engage à effectuer dans le délai de quatre ans, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires à l'achèvement des constructions et à en justifier dans les formes et délais prévus par la loi.

A.T. H BC


Le VENDEUR quant à lui déclare :

- qu'il est marchand de biens et en tant que tel se conforme aux obligations prévues par les dispositions de l'article 290 du Code Général des Impôts.

- que la présente cession a lieu dans le délai prévu à l'article 1115 du Code Général des Impôts.

- que le terrain objet de la présente cession, n'étant pas placé dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, le redevable légal de la taxe est l'acquéreur.

- que conformément à l'instruction administrative n° 86 du 24 Octobre 1963 paragraphe 105, le VENDEUR se substitue volontairement à l'ACQUERUEUR pour le paiement de la taxe.

- qu'il est pris en compte sous le numéro 3 017 46 Clé 63 à la Recette des Impôts de BOULOGNE BILLANCOURT (Hauts de Seine) 115, Boulevard Jean Jaurès.

- qu'il est identifié à l'INSEE sous le numéro SIRET 309 09 521 4000 16.

IMPOSITIONS DES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Le VENDEUR déclare sous sa responsabilité :

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

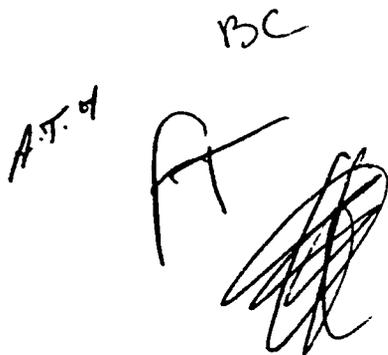
Qu'il dépend pour sa déclaration de revenus du service des impôts situé à BOULOGNE BILLANCOURT (Hauts de Seine) 115, Boulevard Jean Jaurès.

Que le BIEN VENDU a été acquis, suivant actes de vente en date du 27 juin 1991, moyennant le prix de 683.085 Francs et en date des 27 juin et 1er juillet 1991 moyennant le prix de 617.940 Francs.

Il reconnaît avoir été avisé par le notaire soussigné de l'obligation de déclarer avec l'ensemble de ses revenus la plus value imposable qu'il a pu réaliser par la présente mutation.

FIN DE PREMIERE PARTIE

A.T. 9
BC
A



DEUXIEME PARTIE**URBANISME.****EXPOSE PAR LE VENDEUR**

I - Par délibération du Conseil Municipal de la Commune de LOUVRES, en date du 13 octobre 1989 la Commune de LOUVRES a confié l'étude de faisabilité au VENDEUR

II - Par délibération du Conseil Municipal de la Commune de LOUVRES, en date du 16 Novembre 1990 il a été créé sur les parties du territoire de la commune de LOUVRES, une Zone d'Aménagement Concerté dénommée Zone d'Aménagement Concerté du COTTAGE DELACROIX.

III - Aux termes d'un acte sous signatures privées, en date du 16 mai 1991 la Commune de LOUVRES, représentée par Son Maire, spécialement habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 13 mai 1991.

A confié à la SOCIETE FRANCAISE D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME S.N.C., l'aménagement et l'équipement de la zone d'aménagement Concerté DU COTTAGE DELACROIX créée en vertu de la délibération du Conseil Municipal de la Commune de LOUVRES précitée du 16 novembre 1990.

IV - Par délibération du Conseil Municipal de la Commune de LOUVRES, en date du 13 mai 1991, il a été approuvé, le dossier de réalisation, plan d'aménagement de la Z.A.C. du COTTAGE DELACROIX, et le règlement,.

V - Aux termes de la convention visée sous le titre III ci-dessus du présent exposé, il a été annexé :

- le programme indicatif et échancier prévisionnel de livraison des charges foncières aménagées
- l'échéancier prévisionnel de livraison des logements (hors intempéries)
- le bilan prévisionnel d'aménagement au 1er janvier 1991.
- les participations financières équipements publics, travaux extérieurs.

VI - Aux termes de ladite convention visée sous le titre III ci-dessus du présent exposé, il a été notamment stipulé :

A.T. d BC
FT 

- que la SOCIETE FRANCAISE D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME S.N.C. aménagera et équipera les terrains de la Z.A.C. et il pourra réaliser les constructions prévues ou céder les terrains aménagés, par vente ou par bail à construction à des constructeurs déterminés conjointement avec la Commune de LOUVRES et qui resteront soumis, sans aucune restriction aux droits et obligations de la présente convention.

- que la SOCIETE FRANCAISE D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME S.N.C. devra, avant les premières cessions de terrains ou avant l'achèvement des fondations des premiers bâtiments, avoir conclu, une convention de cautionnement garantissant :

- l'acquisition de l'ensemble des terrains situés à l'intérieur du périmètre de la Z.A.C.

- l'achèvement de chacun des ouvrages prévus à l'article 8. Cette garantie ne portera pas sur les équipements déjà garantis en vertu des prescriptions de la loi n° 67.3 du 3 janvier 1967 et du décret n° 67 1166 du 22 décembre 1967 ;

- le versement des sommes correspondants aux participations financières mentionnées à l'article 9 (1-a-b-c-d-e).

VII - En vue de définir les charges et conditions régissant la zone d'aménagement concerté du COTTAGE DELACROIX, LA SOCIETE D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME S.N.C. a établi les divers documents contenant les clauses, charges et conditions auxquels sera soumise la présente vente, à savoir :

- un cahier des charges

Cette pièce est demeurée annexée à la minute d'un acte reçu par Maître FIXOIS, Notaire soussigné, le six décembre mil neuf cent quatre vingt treize.

VIII - En vue de définir les modalités d'organisation et de gestion de l'ensemble de la zone d'aménagement concerté DU COTTAGE DELACROIX, la SOCIETE FRANCAISE D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME S.N.C. a établi aux termes d'un acte sous signature privée, en date du 15 décembre 1992 un cahier des charges de ladite zone et les statuts d'une association syndicale dénommée Association Syndicale Libre de la Z.A.C. du COTTAGE DELACROIX un exemplaire original de ces cahiers de charges et statuts d'association syndicale a été déposé avec reconnaissance d'écritures et de signatures au rang des minutes de Maître FIXOIS, notaire soussigné, le quinze décembre mil neuf cent quatre vingt douze.

Une expédition de cet acte de dépôt et de ses annexes a été publiée au bureau des Hypothèques d'ERMONT, le 22 janvier 1993 volume 93P n° 276..

AST. d
BC
FT



IX - La division parcellaire des terrains compris dans la zone dont dépendent les terrains présentement vendus ci-dessus désignés eux mêmes compris dans la zone d'aménagement concerté du COTTAGE DELACROIX, a été effectuée par le VENDEUR, aux présentes, aménageur de ladite Z.A.C., en étant dispensé des dispositions prévues au chapitre V - Lotissements et Divisions de Propriété du Code de l'Urbanisme, livre III, titre 1er, chapitre V de la deuxième partie (réglementaire), en vertu de l'article R 315-2 dudit Code de l'Urbanisme, cette division parcellaire ayant été effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté dont l'aménagement a été concédé au VENDEUR aux présentes.

X - Le cahier des charges du secteur de la ZAC du COTTAGE DELACROIX dit "RESIDENCE DU COTTAGE DELACROIX" dont dépend le terrain objet des présentes, a été dressé suivant acte sous signature privée par le VENDEUR, et déposé au rang des minutes de Maître Pierre FIXOIS, Notaire soussigné, le six décembre mil neuf cent quatre vingt treize.

XI - Les statuts de l'Association Syndicale Libre du morcellement dit "RESIDENCE DU COTTAGE DELACROIX" dont dépend le terrain objet des présentes, a été dressé suivant acte sous signature privée par le VENDEUR, et déposé au rang des minutes du notaire soussigné, comme indiqué ci-dessus, le six décembre mil neuf cent quatre vingt treize.

XII - Suivant actes sous signatures privées en date à VELIZY du 14 décembre 1992, la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE a déclaré se constituer caution solidaire de la SOCIÉTÉ FRANÇAISE D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME S.N.C. pour garantir le paiement des sommes nécessaires aux participations financières et à la réalisation des travaux pris en charge par le VENDEUR, aux termes de la convention d'aménagement de la zone d'Aménagement Concerté précitée.

EXPOSE DE L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR déclare et reconnaît avoir été mis, dès avant de jour, en mesure de consulter les différentes pièces énoncées au cours des présentes, et déposées au rang des minutes du notaire soussigné, être en possession d'un exemplaire de chacune de ces pièces qu'il déclare approuver et s'obliger à leur exécution et s'engager à obliger ses sous-acquéreurs à leur exécution.

AT. H
BC
FT


Spécialement L'ACQUEREUR reconnaît que le Notaire soussigné lui a adressé en temps utile le texte du présent acte de vente et de ses annexes.

En outre L'ACQUEREUR reconnaît que le Notaire soussigné, l'a invité, s'il le souhaitait, à consulter les différentes pièces sus-énoncées, relatives aux biens objet des présentes et déposées au rang des minutes du notaire soussigné, comme indiqué ci-dessus.

En conséquence, l'ACQUEREUR reconnaît avoir eu un délai suffisant pour prendre connaissance des engagements relatifs aux biens et dont il s'agit et qui lui incombent du seul fait de la signature du présent acte de vente, et en conséquence, il a requis expressément le notaire soussigné, de procéder dès à présent à la vente objet des présentes.

L'ACQUEREUR déclare être informé de ce qu'il devient de droit par l'effet de la présente vente, membre de l'Association Syndicale Libre des propriétaires du morcellement dont dépend le terrain présentement vendu, dénommée Association Syndicale Libre "RESIDENCE DU COTTAGE DELACROIX" dont il donne par les présentes, en tant que de besoin son consentement à son entrée dans cette association syndicale à laquelle il adhère et dont il accepte, les statuts et s'engage à en respecter l'ensemble des règlements, reconnaissant avoir été informé que cette qualité de membre de l'association syndicale est indissolublement liée à la propriété d'un immeuble compris dans le morcellement des lots la Z.A.C. DU COTTAGE DELACROIX formant l'un des secteurs de la Z.A.C. du COTTAGE DELACROIX, , et qu'il devra supporter sa quote part dans les charges communes, à compter de l'entrée en jouissance.

L'ACQUEREUR déclare expressément accepter l'aménagement de tous espaces verts et passages communs qui existeraient dans la Z.A.C. du COTTAGE DELACROIX , ainsi que son propre lot de terrain, notamment les terrassements, les modelés et mouvements de terrain et l'écoulement des eaux de ruissellement, qu'elle qu'en soit la provenance, tels qu'ils existeront à l'achèvement des travaux de lotissement, avec toutes les modifications qui auraient pu y être apportées au cours de ceux-ci en raison de nécessités techniques ou d'obligations administratives.

Ces aménagements, terrassements, modelés, mouvements et écoulements subsisteront à perpétuité.

Toutefois, l'ACQUEREUR s'oblige à souffrir tous travaux de terrassement, création de canalisations, drains, regards, bouches à grilles, décidées par le VENDEUR, en cours de travaux, rendus nécessaires pour une modification du drainage des eaux de ruissellement et résiduelles en tout point quelconque de

A.T.M. BC
FT



l'ensemble de la zone d'aménagement concerté du COTTAGE DELACROIX

Spécialement l'ACQUEREUR reconnaît avoir été prévenu que l'état des parcelles de terrains eu égard aux mouvements de terre avant travaux ou au cours de ceux-ci ne préjuge pas de leur aspect définitif tel qu'il pourrait résulter en fin d'opération en raison d'impératifs techniques ou administratifs. Il s'oblige à supporter ces mouvements de terre tels qu'ils existeront en fin d'opération tant sur son lot, les lots voisins ainsi que sur les espaces collectifs de la zone d'aménagement concerté DU COTTAGE DELACROIX.

Il est expressément convenu que LE VENDEUR aura la faculté de modifier la configuration et le tracé de la voirie, des espaces verts ou communs, et des lots dans le périmètre de la ZAC DU COTTAGE DELACROIX, sans le concours de l'ACQUEREUR et sans que celui-ci puisse élever aucune réclamation à ce sujet.

L'ACQUEREUR reconnaît être informé qu'il n'existe pas et n'existera pas de desserte en gaz, concernant le terrain par lui présentement acquis, ce qu'il accepte.

De convention expresse le VENDEUR ne sera tenu en aucune manière de garantir le sous-sol, l'ACQUEREUR faisant son affaire personnelle des prescriptions techniques et architecturales à respecter en fonction de la nature dudit sous-sol.

Le groupe de terrains dont dépend la parcelle présentement vendue supportera des constructions dont l'achèvement ne peut être simultané. En conséquence, L'ACQUEREUR s'engage à supporter les inconvénients et servitudes inhérents à la parfaite et définitive finition des chantiers (circulation, stationnement, bruit, interventions diverses etc...), pour le cas où cette finition des travaux aurait lieu postérieurement à celle de la construction de l'ACQUEREUR, qui renonce expressément à tous recours de ce fait contre le VENDEUR pour troubles de jouissance.

Pendant toute la commercialisation par LE VENDEUR des terrains compris dans la ZAC DU COTTAGE DELACROIX et pendant la commercialisation de tout autre programme immobilier situé dans cette ZAC, des maisons, des bulles de vente, et des emplacements de parkings pourront être affectés provisoirement à la vente. De ce fait un libre accès aux visiteurs et à leurs véhicules sera reconnu de plein droit, sans que L'ACQUEREUR puisse invoquer un quelconque trouble de jouissance. Il en sera de même pour les panneaux de chantiers et aménagements publicitaires de toute nature, jugés nécessaires par le VENDEUR et ses ayants droit pour la commercialisation de leurs programmes immobiliers dans la ZAC du COTTAGE DELACROIX..

AT. H
BC
F



L'ACQUEREUR autorise le VENDEUR ou tout tiers de son choix à effectuer (sous réserve d'obtenir les autorisations administratives qui pourraient être nécessaires et de réaliser les travaux imposés par ces administrations) tous branchements sur les installations collectives de la ZAC DU COTTAGE DELACROIX et/ou du morcellement dit "RESIDENCE DU COTTAGE DELACROIX" à charge de coopérer ou de faire coopérer tous tiers proportionnellement aux frais d'entretien, de consommations et autres.

En outre, L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle, sans recours contre le VENDEUR, de tous contrats à passer avec les services intéressés pour l'installation du téléphone et l'alimentation en eau et électricité etc...

L'ACQUEREUR s'oblige irrévocablement à se raccorder à tous les réseaux de distribution existant dans le morcellement "RESIDENCE DU COTTAGE DELACROIX" et à utiliser l'énergie électrique comme seule source d'énergie pour les trois usages : chauffage, eau chaude et cuisine avec plaques chauffantes et four si ELECTRICITÉ DE FRANCE l'exige avec isolation thermique.

L'ACQUEREUR s'engage à :

- soumettre à l'architecte du VENDEUR, à ses frais, son projet définitif de construction avant de déposer sa demande de permis de construire ;

- Déposer sa demande de permis de construire au plus tard trois ans à compter de ce jour.

- Entreprendre les travaux de construction dans un délai de un an à compter de l'obtention du permis de construire.

- Avoir réalisé les constructions, les travaux d'aménagement intérieur du lot, et s'il y a lieu les clôtures dans un délai de trois ans à partir de l'obtention du permis de construire.

Enfin, l'ACQUEREUR s'oblige à verser à l'instant même au VENDEUR :

- une provision de TROIS MILLE Francs en garantie des dégradations éventuelles commises par le fait de l'ACQUEREUR, lors de la réalisation de sa construction. Ladite somme sera soit restituée dans la totalité à l'ACQUEREUR si aucune dégradation n'est intervenue lors des constructions sur l'ensemble du lotissement, soit utilisée par le VENDEUR afin de permettre la remise en état des voiries endommagées lors des constructions, les acquéreurs du morcellement dit "RESIDENCE DU COTTAGE DELACROIX" étant alors considérés comme solidaires entre eux.

- une provision de CINQ CENTS Francs à titre de fond de roulement de l'association Syndicale Libre "RESIDENCE DU COTTAGE DELACROIX".

En outre, les parties, ACQUEREUR et VENDEUR conviennent irrévocablement qu'il existera une servitude perpétuelle et à titre gratuit, de tour d'échelle au profit de tout

A.T. H
FR

pavillon qui serait ou sera situé le long de la limite séparant deux lots du morcellement dont s'agit, ladite servitude s'exerçant sur le lot voisin de celui où serait ou sera construit le pavillon mitoyen.

Cette servitude permettant au propriétaire des constructions édifiées en limite séparative, leur construction, leur entretien, leur réparation et, le cas échéant, leur reconstruction, en temps utile.

Cette constitution de servitude de tour d'échelle est stipulée à titre purement gratuit et sans aucune stipulation d'indemnité due par le propriétaire du fonds dominant au profit du propriétaire du fonds servant.

Toutefois, les dégâts ou dommages qui pourraient être occasionnés à la propriété du propriétaire du fonds servant, devront toujours être réparés ou indemnisés par le propriétaire du fonds dominant, sans que celui-ci puisse arguer du caractère gratuit de ladite servitude de tour d'échelle pour s'en exonérer totalement ou partiellement, ainsi que les parties l'acceptent pour elles ou leurs sous-acquéreurs.

Le droit de tour d'échelle ainsi concédé ne pourra être exercé qu'une fois par an et sous réserve que le propriétaire du fonds dominant prévienne celui du fonds servant, au moins un mois à l'avance de la date prévue pour le commencement des travaux qui ne pourront en aucun cas se prolonger plus de trente jours. Ces dispositions ne s'appliquant bien entendu toutefois pas lors de la construction initiale de la maison sur le fonds dominant, pendant toute la durée de l'édification de laquelle la servitude de tour d'échelle s'exercera.

Précautions impératives à prendre lors de la construction d'une maison d'habitation

L'ACQUEREUR, s'engage dès à présent après son acquisition et avant tout début de construction à respecter et à faire respecter par son constructeur les prescriptions ci-après énoncées destinées à éviter la détérioration des voiries et trottoirs du lotissement.

Article I - Dépôt et stockage de matériaux

Le stockage des matériaux destinés à la construction sur palette ou en vrac se fera IMPERATIVEMENT sur le lot acquis. Il est strictement interdit de stocker lesdits matériaux ou d'implanter une bétonnière sur les trottoirs, voiries, ou espaces communs du lotissement.

La préparation du béton devra être effectuée sur le terrain exclusivement. Les coulés de laitance seront OBLIGATOIREMENT dirigés sur une fosse de décantation à réaliser sur le lot acquis et en aucune façon aux caniveaux.

Article II - Passage des engins et protection des trottoirs

Les véhicules et engins nécessaires à la réalisation de la construction ne devront en aucune façon rouler sur les trottoirs.

A.T. H
Be
FF


Pour accéder au terrain à partir de la voirie, ils devront **IMPERATIVEMENT** passer sur le passage de quatre mètres minimum qui devra être préalablement réalisé pour la protection du trottoir ainsi qu'il est défini au schéma ci-annexé.

De part et d'autre de ce passage protégé le propriétaire du lot devra réaliser une clôture provisoire interdisant le passage des engins en dehors du passage prévu et protégé.

Les stabilisateurs de matériel de levage ne devront en aucun cas prendre appui sur la chaussée, les trottoirs et les bordures.

Si l'appui est indispensable, des pièces de bois de dimensions suffisantes seront placées sous la stabilisation afin d'éviter la détérioration de l'enrobé.

Ces prescriptions **IMPERATIVES** que l'**ACQUEREUR** s'engage à respecter et à faire respecter par son constructeur ont pour but d'éviter la détérioration des parties communes du lotissement dont la remise en état serait à la charge exclusive du maître d'ouvrage de la construction ou de l'association syndicale en cas de dégaillance à charge pour eux de se retourner contre les entrepreneurs fautifs.

Avertissement sur la loi du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

L'**ACQUEREUR** reconnaît que le notaire soussigné lui a fait part des obligations d'assurances incombant à chaque participant à l'acte de construire en vertu de la loi du 4 Janvier 1978, relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, même pour le constructeur non réalisateur que l'**ACQUEREUR** deviendra lorsqu'il fera construire sur le terrain à lui présentement vendu.

Droit de préemption

La présente mutation n'est soumise à aucun droit de préemption bénéficiant à une personne morale de droit public.

SERVITUDES ET LIMITATIONS AU DROIT DE PROPRIETE SUR LE BIEN VENDU

Servitudes apparentes

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN VENDU** n'est grevé d'aucune servitude autre que les servitudes éventuellement énoncées en le paragraphe "**URBANISME**".

A.T.H. BC


Situation hypothécaire

Le BIEN VENDU est libre de toute inscription, ainsi qu'il résulte d'un état hors formalité délivré par la Conservation des hypothèques compétente.

ORIGINE DE PROPRIETEOrigine de propriété

L'immeuble présentement vendu dépend d'un plus grand ensemble acquis par le VENDEUR, savoir :

- partie de :

La Société "SUCRERIE DE VILLERON" Société anonyme au capital de 8 millions de francs, dont le siège social est à PARIS 7ème, rue Jean Nicot numéro 4, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sous le numéro B 572 047 686 (57 B 4768).

Suivant contrat reçu par Maître Pierre FIXOIS, Notaire soussigné, le vingt sept juin mil neuf cent quatre vingt onze.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de SIX CENT QUATRE VINGT TROIS MILLE QUATRE VINGT CINQ Francs payé comptant.

Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des Hypothèques d'ERMONT, le seize août mil neuf cent quatre vingt onze volume 91P n° 4560.

Un état délivré sur cette publication, le 2 septembre 1991 par Monsieur le Conservateur audit bureau d'hypothèque, du chef de la société venderesse était entièrement négatif.

Il a été déclaré pour la Société venderesse audit acte :

Qu'elle n'était en contravention avec aucune disposition la régissant

Qu'elle était résidente en France.

Qu'elle n'était pas et n'avait jamais été en état de faillite personnelle, liquidation de biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement, ni pourvus d'un conseil judiciaire.

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

- le surplus de :

[REDACTED] sans profession, épouse de Monsieur [REDACTED], avec lequel elle demeure à MONTREAL H3X2M2 (Canada, Province de Quebec) 5838 Coolbrook.

A.T.H. BC
 FT [Signature]

[REDACTED]

[REDACTED] premières noces sous l'ancien régime de la communauté légale de biens, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à MONTREAL (Canada) le vingt huit août mil neuf cent soixante.

2° - [REDACTED] ingénieur au Commissariat à l'Energie Atomique, demeurant à VERDELOT (Seine et Marne) Place de l'Eglise, époux en premières noces de Madame Agnès Marguerite GARRIGUES.

Né à PARIS (dixième arrondissement) le trois août mil neuf cent quinze

[REDACTED] sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par [REDACTED] Notaire à PARIS, le cinq avril mil neuf cent trente huit, préalable à leur union célébrée à la Mairie de PARIS (huitième arrondissement) le huit avril mil neuf cent trente huit.

[REDACTED]

[REDACTED]

AT
[Signature]



Origine de propriété antérieure

Les parties dispensent le notaire soussigné d'établir plus longuement ici l'origine de propriété de l'IMMEUBLE, déclarant vouloir s'en référer à celle contenue dans le dépôt de pièces du six décembre mil neuf cent quatre vingt treizesus énoncé.

A.J. # BC
FF [Signature]

Pouvoirs

Pour l'accomplissement des formalités foncières, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à tous clercs de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs de l'acte de vente, pour mettre celui-ci en concordance avec les documents hypothécaires - notamment en vertu de la convention de normalisation des documents hypothécaires du 27 Novembre 1990 - et avec les documents cadastraux et ceux de l'état-civil des parties.

DROIT DE PREEMPTION DU TRESOR PUBLIC

Lecture de l'article L. 18 du Livre des Procédures Fiscales instituant au profit du Trésor Public un droit de préemption est donnée aux parties.

FIN DE DEUXIEME PARTIE

Affirmation de sincérité

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts que le présent acte affirme l'intégralité du prix, elles se reconnaissent informées du contenu des articles 864, 1827, 1828, 1837, 1838 et 1840 du Code Général des Impôts et de l'article 366 du Code Pénal.

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

Attestation du contenu de la première partie.

Le notaire soussigné atteste que la première partie du présent document hypothécaire sur dix pages contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication des droits réels et à l'assiette de tous salaires, droits et taxes.

Certification de l'identité des parties.

Conformément aux dispositions de l'article 5 alinéa 2 du décret numéro 55 - 22 de Janvier 1955, le notaire soussigné

A.T. 14 BC


certifie que l'état-civil des parties au présent acte lui a été régulièrement justifié.

DONT ACTE sur vingt trois pages

Fait et passé au siège sus-indiqué de la Société Civile
Professionnelle titulaire de l'Office Notarial,
Les JOUR, MOIS ET AN SUSDITS

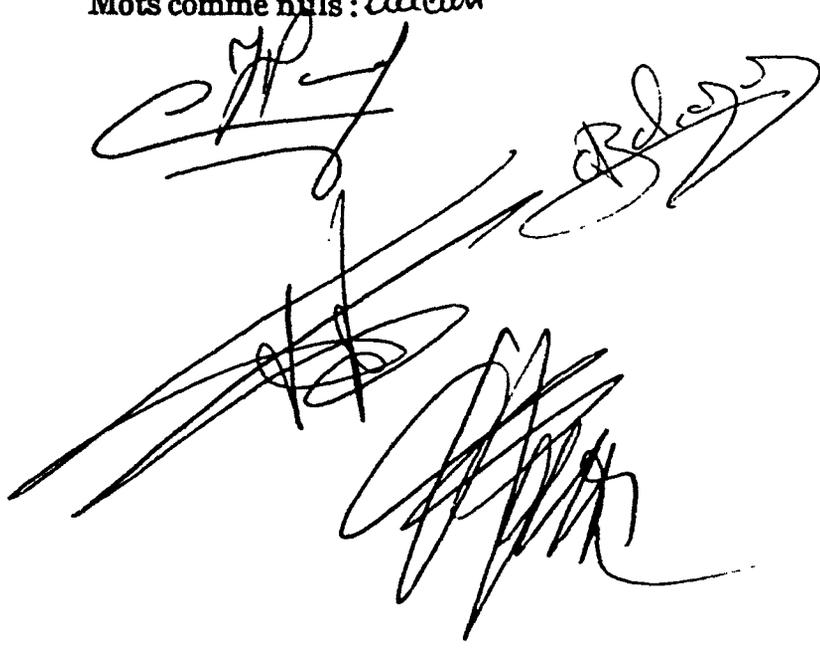
Et, après lecture faite les parties noms et es-qualités ont
signé avec le Notaire, en approuvant :

Renvoi : *aucun*

Barres tirées dans des blancs : *quatre*

Lignes entières rayées nulles : *Aucune*

Mots comme nuls : *aucun*



L'un des Notaires Associés soussigné, Membre de la Société Civile Professionnelle "Pierre FIXOIS et Marie-Hélène BEYERS-FIXOIS" titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à LOUVRES (Val d'Oise).

Certifie et atteste que la "PREMIERE PARTIE" du présent document contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts et taxes.

Il certifie en outre que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom et dénomination lui a été régulièrement justifiée.

En ce qui concerne la SOCIETE FRANCAISE D'AMENAGEMENT et d'URBANISME SNC par la production au notaire soussigné d'un exemplaire des statuts de ladite.

Cedit document exactement collationné, conforme à la minute sur laquelle est une mention reproduite indiquant le nombre de barres dans les blancs, de lignes entières rayées nulles et de mots rayés nuls et à la copie authentique, destinée à recevoir la mention de publication, comprenant VINGT TROIS Pages établi sur matériel RANK XEROX et dont les pages sont numérotées de façon continue, la première partie contenant DIX pages.

A Louvres, le 11 Mai 1994



24