



Agrément n° :
19990002

(pour l'établissement d'ex)

BUREAU
DES
HYPOTHÈQUES

2004 D N° 10968
VENT

Date : 10/09/2004
Volume : 2004 P N° 6973

3603	168.000,00 EUR *	3,60 %	6.048,00 EUR
V140	6.097,00 EUR *	+16,00 %	976,00 EUR
Y125	6.048,00 EUR *	-2,50 %	151,00 EUR
0160	6.097,00 EUR *	-0,50 %	30,00 EUR
2120	6.097,00 EUR *	2,30 %	140,00 EUR

2004 D N° 10968
VENT

Date : 10/09/2004
Volume : 2004 P N° 6973

3150	168.000,00 EUR *	1,20 %	2.016,00 EUR
4264	6.097,00 EUR *	7,50 %	457,00 EUR

Salaires : 168,00 EUR

Droits : 9.818,00 EUR

DOCUMENT HYPOTHÉCAIRE NORMALISÉE
L'AN DEUX MILLE QUATRE

Le SEIZE JUILLET

Maire Yvane FALQUE, Notaire soussigné, membre de la Société dénommée "Gilles LAURIAU et Yvane FALQUE, notaires" associé d'une Société Civile Professionnelle, titulaire d'un Office Notarial à PARIS (75003), 65, rue de Turbigo.

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

Avec la participation de Maître MAERTEN, Notaire à MAISONS ALFORT (Val de Marne) 157 Avenue du Général Leclerc pour le compte des vendeurs

Il est précisé qu'en cas de notaire associé ou de plusieurs Notaires signataires de l'acte, il sera ou ils seront dénommés "le Notaire soussigné".

IDENTIFICATION DES PARTIES

Les personnes requérantes, parties au présent acte sont :

VENDEUR



N.B.

La personne identifiée ci-dessus étant dénommée dans le corps du présent acte "Le VENDEUR".

ACQUEREUR

Monsieur/Nicolas Pierre Paul BEGON / Cadre Commercial, demeurant à

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.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

Pour les oppositions éventuelles du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble, élection de domicile est faite à MAISONS ALFORT, Chez Maître MAERTEN, Notaire participant.

Par ailleurs les parties indiquent ci-après l'adresse à laquelle, ils souhaitent l'envoi des pièces et correspondances ultérieures que pourrait leur adresser l'office notarial dénommé en tête des présentes :

- les vendeurs : Chez leur Notaire Maître MAERTEN, Notaire participant.
- l'acquéreur : en son domicile

PRESENCE ou REPRESENTATION

- Madame PEIGNEN à ce présente
- Monsieur BEGON à ce présent

OBJET DU CONTRAT

Le VENDEUR vend par ces présentes, à l'ACQUEREUR qui accepte, les biens et droits immobiliers ci-après désignés sous le vocable "L'IMMEUBLE", tel que celui-ci existe avec toutes ses dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent et tous droits y attachés, sans aucune exception, ni réserve.

L'ACQUEREUR déclare parfaitement connaître lesdits biens pour les avoir visités en vue des présentes et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards.

DESIGNATION

I - DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Dans un immeuble en copropriété situé à BOULOGNE BILLANCOURT (Hauts de Seine) 46-48 Rue de Silly, 43-43 Bis rue de Bellevue :

Cet ensemble immobilier est cadastré section AD, numéro 171, lieudit "43 Rue de Bellevue", pour une superficie de quarante et un ares vingt sept centiares (41 a 27 ca)

II - DESIGNATION DES LOTS DE COPROPRIETE

LOT NUMERO CENT SOIXANTE HUIT (168) /

Une cave au sous-sol portant le numéro 30

ET les 2/10.000èmes des parties communes générales

Et les 4/10.000èmes des parties communes spéciales du bâtiment A

LOT NUMERO DEUX CENT VINGT ET UN (221) /

Par escalier A au quatrième étage, porte face gauche, un appartement sur rue comprenant une entrée, séjour, une chambre, cuisine, salle de bains, water closets, loggia

Et les 60/10.000èmes des parties communes générales

Et les 157/10.000èmes des parties communes spéciales du bâtiment A

~~Tels et ainsi que lesdits biens et droits immobiliers s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, circonstances et dépendances, et tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune~~

exception ni réserve, et ainsi qu'ils sont désignés au règlement de copropriété ci-après énoncé.

(LOI CARREZ)

En application de la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996, améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété le VENDEUR déclare que la superficie de la partie privative du lot entrant dans le champ d'application de cette loi, est de :

***LOT NUMERO 221² : quarante cinq virgule quarante huit mètres carrés (45,48 m2)**

Le mesurage a été effectué par : le cabinet JM de SAINTE OPPORTUNE domicilié : 23/25 Rue J.J. Rousseau à PARIS (1^{er}) ainsi qu'il résulte d'une attestation établie le 10 septembre 2003 dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention

LOI RELATIVE A LA SOLIDARITE ET AU RENOUVELLEMENT URBAINS

L'ACQUEREUR déclare être informé des dispositions du décret numéro 2002-120 du 30 janvier 2002 définissant les critères du logement décent destiné à la location à usage d'habitation, lequel devra comporter une pièce principale d'une surface minimale de 9m², une hauteur sous plafond de 2,20m, l'eau chaude, le chauffage, les équipements sanitaires et électriques aux normes de sécurité, les gardes corps et rambarde en bon état ainsi que les dispositifs d'ouverture, de ventilation et les pièces principales devront bénéficier d'un éclairage naturel.

Il reconnaît en outre avoir connaissance des dispositions de l'article 20-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, lequel dispose que si le logement loué ne satisfait pas aux critères de décence ci-dessus rappelés, le locataire a alors la possibilité de demander au propriétaire leur mise en conformité, sans qu'il soit pour autant porté atteinte à la validité du contrat en cours. A défaut de s'exécuter pour le propriétaire, le locataire pourra alors saisir le juge, lequel déterminera, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution, ou décidera d'une réduction du loyer.

EFFET RELATIF

Attribution aux termes d'un acte de retrait² de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE SALLY BELLEVUE, reçu par Maître BARBIER Notaire à BOULOGNE BILLANCOURT le 7 Septembre 2001 dont une copie authentique a été publiée au 4^{ème} bureau des hypothèques de NANTERRE le 25 Octobre 2001 (volume 2001.P Numéro 7567)

Par représentation des parts dont elle était titulaire dans ladite société pour lui avoir été attribuées aux termes d'un acte de partage de la succession de Monsieur Guillaume RODIER, suivant acte reçu par Maître AIRAULT Notaire à PARIS le 27 Décembre 1990 dans lequel les biens ont été estimés,

(Lot 221 : 480.000,00 F)

Lot 168 : 5.000,00 F

**REFERENCES DE PUBLICATION DU REGLEMENT
DE COPROPRIETE ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
ET DES EVENTUELS MODIFICATIFS**

L'immeuble, dont dépendent les biens et droits immobiliers sus-désignés, a fait l'objet d'un règlement de copropriété, établi suivant acte reçu par Maître SCHOLER Notaire à BOULOGNE BILLANCOURT le 26 Décembre 1963 dont une expédition a été publiée au 4^{ème} bureau des hypothèques de NANTERRE le 23 Janvier 1964 volume 2529 Numéro 14 ;

Ledit acte modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Me SCHOLER notaire sus-nommé le 8 Avril 1968, dont une expédition a été publiée audit bureau des hypothèques le 2 Mai 1968 volume 3419 Numéro 10 ;
- aux termes d'un acte reçu par ledit Maître SCHOLER le 24 Juin 1969 dont une expédition a été publiée audit bureau des hypothèques le 22 Août 1969 volume 3908 Numéro 7 ;
- et aux termes d'un acte reçu par Maître SIMON Notaire à BOULOGNE BILLANCOURT le 29 Juillet 1993 dont une expédition a été publiée audit bureau des hypothèques le 23 Septembre 1993 volume 1993 P/ Numéro 5724 ;

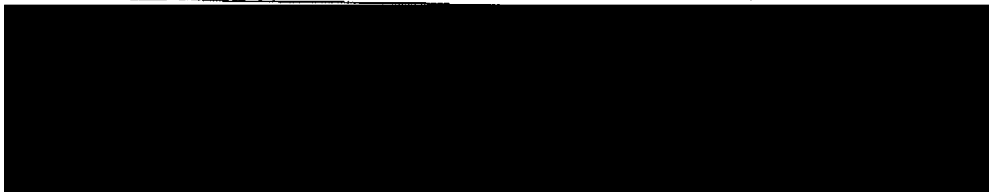
CHARGES ET CONDITIONS

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.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

- qu'un congé pour vendre lui a été signifié par Maître LOUVION, Huissier de Justice à BOULOGNE le 23 Juin 2003 au prix de CENT SOIXANTE HUIT MILLE EUROS (168.000,00 €) net vendeur commission d'agence non incluse.

Le locataire n'a pas manifesté son intention d'acquérir dans le délai légal et a depuis effectivement libéré les lieux.

Qu'un nouveau congé lui a été signifié par Maître LOUVION Huissier sus-nommé le 8 JUILLET 2004 au prix de CENT SOIXANTE HUIT MILLE EUROS COMMISSION D'AGENCE INCLUSE soit un prix net vendeur de CENT CINQUANTE SIX MILLE EUROS (156.000,00 €) auquel s'ajoute la commission d'agence de DOUZE MILLE EUROS (12.000,00 €) soit aux conditions de la présente vente

Par courrier en date du 16 Juillet 2004 le locataire a déclaré ne pas être intéressé par cette acquisition.

Une copie du contrat de location, des congés pour vendre et de la lettre de renonciation du locataire sont annexés aux présentes après mention.

PRIX

Cette vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de CENT SOIXANTE HUIT MILLE EUROS (168.000,00 €) en ce compris le montant de la commission due par le VENDEUR au Cabinet GFF ILE DE France sis à PARIS (2^{ème}, 27 Rue du 4 Septembre, d'un montant de DOUZE MILLE EUROS (12.000,00 €) TTC

Lequel prix va être payé de la manière indiquée ci-après.

PAIEMENT DU PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal payé comptant ce jour par l'ACQUÉREUR, au VENDEUR, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné

Duquel prix ainsi payé, le VENDEUR consent à l'ACQUÉREUR bonne et valable quittance entière définitive et sans réserve.

DONT QUITTANCE

**DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET DE L'ACTION
RESOLUTOIRE**

Le VENDEUR, déclare se désister de tous droits de privilège et d'action résolutoire en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat et pour quelque cause que ce soit.

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 CGI.

Le montant des droits de mutation sera ici calculé sur la somme de CENT SOIXANTE HUIT MILLE EUROS (168.000,00 €) correspondant au montant du prix des biens et droits immobiliers convenu ci-dessus.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

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

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 celui de : MAISONS / ALFORT (94) 51 Rue Carnot./

2) Que L'IMMEUBLE vendu lui appartient ainsi qu'il est indiqué par ailleurs, suivant attribution aux termes d'un acte de retrait/établi par Maître BARBIER Notaire à BOULOGNE BILLANCOURT le 7 Septembre 2001 / moyennant le prix de 480.000 F pour le lot 221, et de 5.000 F pour le lot 168/

3° Paiement de la Plus Value

Conformément à la loi de finances pour 2004 le règlement de la plus value aura lieu pour le vendeur par le dépôt sur imprimé 2048 et le règlement lors de la formalité unique par prélèvement sur le prix de vente

NANTISSEMENT CONVENTION DE SEQUESTRE

A la sûreté de paiement de la plus value de la présente cession, les parties conviennent de séquestrer entre les mains de Monsieur José NOUVEAU, Comptable du Notaire soussigné intervenant aux présentes en est constitué séquestre et qui accepte la somme de 1.604,00 € prélevée sur le prix de vente représentant la plus value due par certains VENDEURS.

Il est convenu entre les parties que le séquestre sera bien et valablement déchargé de sa mission par la remise des fonds séquestrés à la conservation des hypothèques du 4^{ème} bureau des hypothèques de NANTERRE à l'occasion de l'exécution de la formalité de publicité foncière.

Pour sûreté de l'engagement qu'il a pris, le VENDEUR affecte spécialement à titre de gage et nantissement, conformément à l'article 2073 du Code Civil, au profit de l'ACQUEREUR qui l'accepte, la somme ci-dessus séquestrée et ce jusqu'à l'exécution de l'engagement pris ci-dessus.

Au regard du paiement des plus values ci-dessus déterminé, le VENDEUR déclare que celle-ci ont été établies en fonction des éléments qu'il a fourni au Notaire soussigné des propre chef, le déchargeant de toute responsabilité à cet égard en cas de contestation.

CALCUL DES DROITS DE MUTATION

Sur la somme de : 168.000,00 €

Taxe départementale 3,60% =	6.048,00 €
Taxe communale 1,20% =	2.016,00 €
Frais de recouvrement (Etat) 2,50% =	151,00 €
TOTAL... =	8.215,00 €

FIN DE PARTIE NORMALISEE /

SECONDE PARTIE

DELAI DE RETRACTATION

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

Il est précisé qu'une promesse de vente sous seing privée établie par l'Agence GFF Ile de France, le 12 Avril 2004 a précédé les présentes, et que conformément aux dispositions de l'article L.271-1 du Code sus-visé, cet acte a été notifié à l'acquéreur sus nommé, par la remise qui lui en été faite contre récépissé, le 12 Avril 2004 dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

En conséquence, l'ACQUEREUR déclare

- Avoir pris connaissance de cette promesse de vente sous seing privée sus visée qui lui a été notifiée,
- Avoir bénéficié du délai de rétractation de sept jours prévu à l'article L. 271-1 du Code sus-visé.
- Et qu'il n'a pas exercé la faculté de rétractation permise par l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, dans le délai de sept jours, ledit délai étant aujourd'hui expiré.

En conséquence, elle requiert expressément Maître Yvane FALQUE, Notaire soussigné de régulariser la présente vente.

PRISE DE CONNAISSANCE DU CARNET D'ENTRETIEN AVERTISSEMENT

Le Notaire associé soussigné a porté à la connaissance de l'acquéreur les dispositions de l'article 45-1 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 aux termes desquelles notamment *"Tout candidat à l'accession d'un lot de copropriété, tout bénéficiaires d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic."*

Il a informé l'acquéreur qu'il lui appartient, sous sa seule responsabilité, de prendre connaissance de ce carnet d'entretien.

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 :

- une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Ville de BOULOGNE BILLANCOURT le 25 Mai 2004
- un plan de situation,

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La présente vente n'est pas soumise au droit de préemption urbain institué par le Code de l'Urbanisme.

En effet, celle-ci porte sur des biens remplissant les conditions d'exclusion prévues par les textes, à savoir :

- que les locaux vendus, ainsi que les locaux accessoires éventuels constituent un seul local à usage d'habitation ou à usage professionnel, ou à usage professionnel et d'habitation, compris dans un bâtiment dont la mise en copropriété verticale résulte d'un règlement de copropriété publié depuis plus de dix ans.

- et que lesdits locaux ne sont pas situés à l'intérieur d'un secteur où l'application du droit de préemption à l'aliénation de fractions d'immeuble de cette nature ait été décidée en vertu de l'article L.211-4 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'il résulte de la note de renseignements ou du certificat d'urbanisme demeuré annexé aux présentes.

DROIT DE PREEMPTION PRIVE

Le VENDEUR déclare que la présente aliénation ne donne pas ouverture à l'exercice d'un droit de préemption privé.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers présentement vendus appartiennent personnellement à Madame PEIGNEN-RODIER, pour lui avoir été attribués en pleine propriété aux termes d'un acte reçu par Maître BARBIER Notaire à BOULOGNE BILLANCOURT le 7 Septembre 2001 dont une expédition a été publiée au 4^{ème} bureau des hypothèques de NANTERRÉ le 25 Octobre 2001 volume 2001 P Numéro 7567

Ledit acte contenant retrait de la Société dénommée « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE SILLY BELLEVUE » société civile particulière au capital initial de 150.000,00 Francs, ayant son siège social à BOULOGNE BILLANCOURT 59 Bis Route de la Reine, non immatriculée a RCS

Cette attribution a été faite à [REDACTED] par annulation des 116 pars numéros 6373 à 6488 (donnant vocation au lot 221) et de la part numéro 2475 (donnant vocation au lot 168) dont elle était titulaire dans ladite société

[REDACTED]

ORIGINE ANTERIEURE

L'origine de propriété est demeurée jointe aux présentes après mention

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

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

Il prendra l'IMMEUBLE dans son état actuel, sans aucune garantie de la part du VENDEUR, pour quelque cause que ce soit, et, notamment, pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vétusté, vices de construction ou autres, apparents ou cachés, insectes, parasites ou végétaux parasitaires, carrières, affaissements ou éboulements, fouilles, défaut d'alignement, mitoyenneté ou non mitoyenneté ou encore erreur dans la désignation ou la consistance.

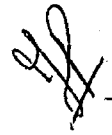
Au cas où le VENDEUR serait un professionnel de l'immobilier, la clause d'exonération des vices cachés ne pourra pas s'appliquer.

2-) CONTENANCE

La présente vente entre pour partie dans le champ d'application de la loi numéro 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété et du décret numéro 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.







La superficie des lots ou fractions de lots concernés figure dans la désignation ci-dessus.

- En ce qui concerne lesdits lots, il résulte de l'article 46 de la loi numéro 65-567 du 10 juillet 1965 dont la rédaction est issue de la loi numéro 96-1107 visée ci-dessus :

"Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lot d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente à peine de déchéance."

- En ce qui concerne les caves, garages, emplacements de stationnement et lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m² et faisant également l'objet des présentes, il est expressément convenu que les parties ne pourront fonder aucune réclamation à l'encontre de quiconque à raison d'une différence de contenance, en plus ou en moins, constatée entre celle réelle et celle pouvant être mentionnée au présent acte, cette différence excéda-t-elle un vingtième.

3-) 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 ou encore du règlement de copropriété.

4-) ASSURANCES

Il fera son affaire personnelle de la souscription de toutes polices d'assurances concernant sa responsabilité personnelle en tant qu'occupant de l'immeuble,

Etant précisé par le VENDEUR que l'ensemble immobilier est assuré contre l'incendie, responsabilité civile et autres risques par les soins de la copropriété.

5-) 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 1er 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.

6-) 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.

7-) 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, en ce compris le coût de la copie exécutoire nominative à délivrer au PRETEUR et, s'il y a lieu, le coût de tous renouvellements d'inscription.

En outre, tous les droits et taxes qui seraient dus sur tous rehaussements amiables ou judiciaires du prix, acceptés par l'ACQUEREUR ou imposés par

l'Administration, ainsi que toutes pénalités, seront à la charge de l'ACQUEREUR.

Il en sera de même de tous droits, compléments de droits, pénalités et intérêts de retard dus par suite de la non-exécution par l'ACQUEREUR des engagements pris par lui sous le titre "DECLARATIONS FISCALES".

**REMBOURSEMENT DU PRORATA DE LA TAXE FONCIERE
ET DE LA TAXE D'ENLEVEMENT DES ORDURES MENAGERES**

~~Par dérogation à ce qui a été indiqué ci-dessus sous le paragraphe des "Charges et Conditions", l'ACQUEREUR a remboursé aujourd'hui même et en dehors de la comptabilité du Notaire soussigné, au VENDEUR, qui en consent quittance sans réserve, le prorata de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères en fixant dès à présent, en accord avec le VENDEUR, le montant de ce prorata, lequel a été fixé en prenant notamment pour base de calcul le montant desdites taxes versé l'année passée.~~

CONDITIONS PARTICULIERES

La présente vente a lieu sous les charges et conditions résultant du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division et le cas échéant de leurs actes modificatifs et complémentaires ; l'ACQUEREUR déclare avoir eu parfaite connaissance de ces documents par la remise d'une copie qui lui en a été faite, ce jour, ainsi qu'il le reconnaît.

L'ACQUEREUR sera, par le seul fait des présentes, subrogé de plein droit, tant activement que passivement, dans les droits et obligations résultant pour le VENDEUR de ce règlement de copropriété et de l'état descriptif de division ainsi que de leurs éventuels modificatifs, il en fera son affaire personnelle et s'oblige à les exécuter en ce qui concerne l'IMMEUBLE, de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le VENDEUR, par qui que ce soit.

RESTRICTION AU DROIT DE TRANSFORMER LES LOCAUX

L'acquéreur reconnaît qu'il lui a été donné connaissance des articles L.631-7 et R.631-4, L.631-9 et R.631-5 et L.651-2 du Code de la Construction et de l'Habitation réglementant l'affectation à un autre usage des locaux à usage d'habitation, professionnel ou administratif.

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 :

N.B.

- Ils sont de nationalité française ;
- Ils se considèrent comme résidents au sens de la réglementation française des changes actuellement en vigueur ;
- 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 :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation ;
- qu'il n'existe pas de locataires, d'anciens locataires ou occupants susceptibles de pouvoir bénéficier d'un droit de préemption quelconque ;
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres charges ou restrictions susceptibles de porter atteinte au droit de propriété ;
- qu'il n'a bénéficié d'aucune subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat ;
- qu'il est libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits de l'ACQUEREUR, ainsi qu'il résulte d'un état hypothécaire hors formalité en date du 4 Mai 2004 et de sa prorogation en date du 4 Juin 2004

DECLARATION DU VENDEUR CONCERNANT LA CONSISTANCE ET L'AFFECTATION DU LOT VENDU

Le VENDEUR déclare :

- qu'il n'a pas effectué dans le lot vendu, de travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes, qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires.
- qu'il n'a pas irrégulièrement modifié la consistance des lots vendus par une annexion ou une utilisation privative de parties communes.

DECLARATION SUR LES TRAVAUX EFFECTUES DEPUIS MOINS DE DIX ANS

Le VENDEUR déclare 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.

3/- Concernant la copropriété

Le VENDEUR déclare :

- que le syndic est la société dénommée " Cabinet IMMOGEST II » 17 Boulevard Malesherbes à 75008 PARIS

- que ce dernier a délivré en date du 27 Mai 2004, réactualisé le 6 Juillet 2004 une note, de laquelle il résulte ce qui suit :

SUR LES TRAVAUX

LE VENDEUR déclare qu'il existe des travaux décidés lors des assemblées générales des années 2000, 2003 et 2004

Tous les travaux décidés lors de ces assemblée restent à la charge du VENDEUR y compris ceux décidés lors de l'assemblée du 5 Mai 2004, le vendeur n'ayant pas transmis à l'acquéreur la procuration et les documents nécessaires pour y assister.

S'il s'avérait que d'autres travaux aient été votés antérieurement à ce jour , leur coût serait également supportés par le VENDEUR.

LE VENDEUR reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné des dispositions de l'article 20 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 et de l'article 5 du décret 67-223 du 17 mars 1967, lui interdisant de délivrer, même partiellement, le prix de la vente tant qu'il ne lui aura pas été représenté un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant que ledit VENDEUR est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, ou tant que le VENDEUR ne lui aura pas donné l'ordre de régler, quel qu'en soit son montant, l'opposition que pourra faire le syndic.

SUR LES PROCEDURES

Le Vendeur déclare qu'il existe une procédure en cours

« Affaire MARTIN – copropriétaire débiteur »

En ce qui concerne l'ensemble de ces procédures , le VENDEUR et l'ACQUEREUR conviennent ce qui suit :

1°- Toutes les conséquences à venir concernant ce procès, qu'elles donnent naissance à une dette (appels de fonds pour la poursuite de la procédure, perte du procès etc...) ou à une créance (gain du procès, remboursement des frais de procédure par l'adversaire défaillant, etc...) feront la perte ou le profit de l'ACQUEREUR.

2°- Tous les appels de fonds déjà effectués et réglés pour la poursuite de ce procès resteront comme de droit acquis au syndicat, le VENDEUR ne pouvant invoquer aucun droit à leur remboursement.

SUR LE FONDS DE ROULEMENT

Le fonds de roulement soit la somme de 103,52 € est remboursé à l'instant même par l'acquéreur au vendeur.

Notification des présentes sera faite auprès du syndic de copropriété par les soins du notaire soussigné, d'une part conformément à l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 et d'autre part, conformément à l'article 6 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967.

DECLARATIONS SUR L'AMIANTE

Le VENDEUR déclare que les biens et droits immobiliers vendus dépendent d'un ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1^{er} juillet 1997 et entrent donc dans le champ d'application des dispositions du décret n°96-97 du 7 février 96 modifié.

En conséquence et conformément aux dispositions prévues par les articles L.1334-7 du Code de la santé publique et 10-1 du décret n°96-97 du 7 février 1996 modifié, 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, doit être annexé aux présentes.

En ce qui concerne les parties privatives

Les recherches relatives à la présence de flocages, de calorifugeages ou de faux-plafonds susceptibles de contenir de l'amiante, effectuées conformément à l'article 2 du décret n°96-97 du 7 février 1996 modifié et au décret n°2002-839 a été établi le 10 Septembre 2003, par la société dénommée "JM de SAINTE OPPORTUNE", ayant son siège social à PARIS (1^{er}) 23/25 Rue Jean Jacques Rousseau,

Il en résulte ce qui suit littéralement rapporté :

"il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante »

Copie de ce rapport est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

En ce qui concerne les parties communes

Les recherches relatives à la présence de flocages, calorifugeages, faux-plafonds susceptibles de contenir de l'amiante, conformément à l'article 2 du décret n°96-97 du 7 février 1996 modifié, effectuées par la société dénommée AMTECH domicilié au BLANC MESNIL le 18 Février 1997, n'ont révélé aucune trace de flocage, calorifugeage ou faux plafond contenant de l'amiante dans les parties communes de l'immeuble.

Une copie de ce rapport est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes

après mention.

En ce qui concerne les autres matériaux ou produits de la construction.

Le VENDEUR déclare que le syndicat des copropriétaires est dans l'impossibilité de produire ce jour, le diagnostic amiante concernant les autres matériaux ou produits de la construction de l'immeuble.

En conséquence en ce qui concerne ces matériaux et produits, le Syndicat des copropriétaires est tenu à la garantie des vices cachés dans l'hypothèse de la présence d'amiante dans ces éléments de construction.

Il est convenu entre les parties que dans le cas où l'acquéreur appellerait en garantie le Syndicat des copropriétaires, il fera son affaire personnelle sans recours contre le VENDEUR des répercussions de cette action sur sa quote-part des parties communes dans les biens objet des présentes.

DECLARATIONS SUR LA LUTTE CONTRE LE SATURNISME
(Loi numéro 98-597 du 29 Juillet 1998)

En vertu d'un décret N° 99-484 du 9 Juin 1999 et d'un arrêté préfectoral, entré en application depuis le 1^{er} janvier 2001, le VENDEUR a l'obligation de fournir une expertise des risques d'accessibilité au plomb.

Il a pour champs et application tous les logements construits avant 1948.

Le présent immeuble ayant été construit après le 1^{er} Janvier 1948, il n'entre pas dans le champ d'application dudit décret

DECLARATIONS SUR LA LUTTE CONTRE LES TERMITES

L'IMMEUBLE objet des présentes n'est pas situé dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites ainsi qu'il résulte d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article 3 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999.

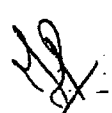
FORMALITE DE PUBLICITE FONCIERE

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.

MARCHE IMMOBILIER DES NOTAIRES

L'ACQUEREUR requiert le notaire soussigné d'inscrire la mutation du bien immobilier qu'il vient d'acquérir à la BANQUE DES DONNEES DE REFERENCES DES TRANSACTIONS IMMOBILIERES DU MARCHE IMMOBILIER DES NOTAIRES et de fournir à cette banque les éléments


N.1

d'information nécessaires à cette inscription hors de tout renseignement sur les personnes.

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.

ATTESTATION DU CONTENU DES ENONCIATIONS NECESSAIRES A LA PUBLICATION

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée 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.

CERTIFICAT D'IDENTITE

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

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.

[Signature]

[Signature]

ALB

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 vingt (20) 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 : aucun

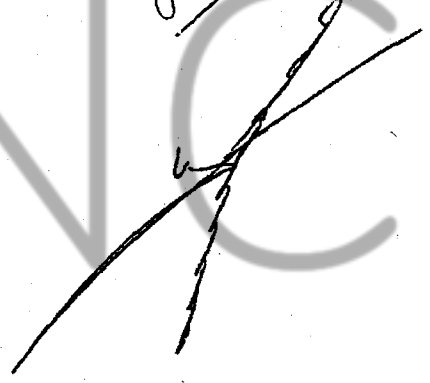
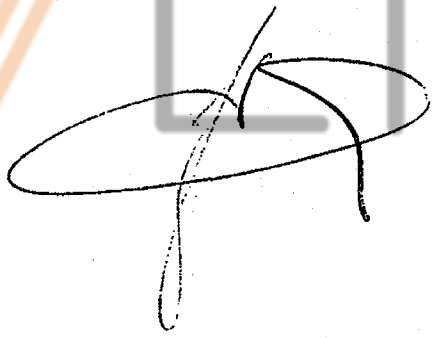
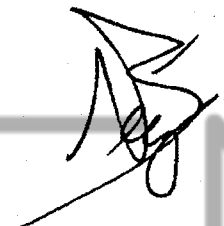
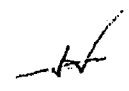
- Mots rayés nuls : aucun

- Chiffres rayés nuls : aucun

- Lignes entières rayées nulles : neuf

- Barres tirées dans les blancs : aucune

N.B.



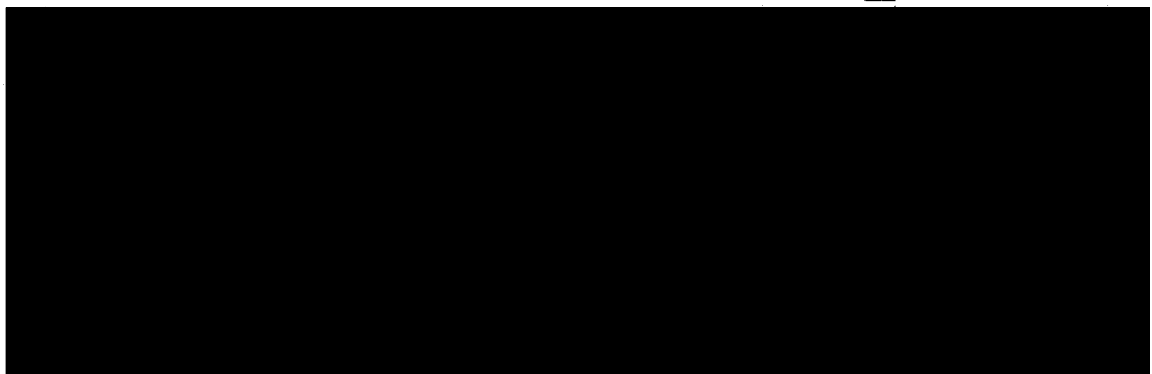
VENCH

PARTIE NORMALISEE

Le Notaire soussigné atteste que la PARTIE NORMALISEE contient toutes les énonciations de l'acte, nécessaires à la publication au Fichier Immobilier, des droits réels et à l'assiette de tous les salaires, impôts, droits et taxes.

CERTIFICAT D'IDENTITE.

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête, à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée, /

CERTIFICAT DE CONFORMITE.

AT FARDIS, 10

VENCH