



ANTOINE FAÏ - CHRISTIAN DOBBÉ

Notaires Associés
Successeurs de Maître Robert FAÏ et Jean FAÏ

19, rue de la Gare - B.P. 6 - 91801 BRUNOY CEDEX

Avec leurs sentiments dévoués



Vous prient de trouver sous ce pli :

Le 24 AVRIL 2003

- ☐ ATTESTATION DEMANDÉE
- ☐ COPIE DEMANDÉE
- ☐ PROJET D'ACTE A EXAMINER
- ☐ DOCUMENT A RETOURNER
- ☐ A COMPLÉTER ET A SIGNER
- ☐ POUR INFORMATION

☒ *volet titre de propriété*
Rendez-vous fixé
le _____

*Monsieur et Madame Revellat
7 rue Eynette
Narcassis*

TÉLÉPHONE : 01 69 39 72 00 - TÉLÉCOPIE : 01 60 46 22 91

ÉTUDE OUVERTE DE 9 H 30 À 12 H ET DE 14 H À 18 H
LE VENDREDI JUSQU'À 17 H FERMÉ LE SAMEDI

Par la Société KAUFMAN & BROAD HOMES

Au profit de

Monsieur et Madame REVELLAT

PRET par la CAIXABANK FRANCE

CORBEIL 1	
Dépôt du	11 JUL. 2002
Provision	1343
Dossier	19739
REQ	J
FTE	3

ANTOINE FAÏ et CHRISTIAN DOBBÉ

NOTAIRES ASSOCIÉS

19, RUE DE LA GARE
91800 BRUNOY

Successeurs de M^r Robert FAÏ et de M^r Jean FAÏ



2534:13566CD/MP

Droit de conservation des
Antiquités N° 2 du 27 août 1994

L'AN DEUX MILLE DEUX

Et le vingt et un mai

Maître **Christian DOBBE**, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle 'Antoine FAY et Christian DOBBE, Notaires associés', titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à BRUNOY (Essonne) - 19 rue de la Gare,

A RECU, à la requête de la ou des parties ci-après identifiée(s) le présent acte contenant **VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT** du bien ci-après.

EXPOSE

Préalablement à la convention objet des présentes, il est indiqué que les montants du présent acte sont exprimés en EURO avec contre-valeur en franc, un euro valant 6,55957 francs.

Ceci exposé, il est passé à la convention objet des présentes

'VENDEUR' :

La Société dénommée **KAUFMAN & BROAD HOMES**, société anonyme au capital de quatorze millions sept cent quarante deux mille francs (14 742 000,00 francs) ayant son siège social à PARIS 15^{ème} arrondissement, 33 Avenue du Maine, Identifiée sous le numéro SIREN B379 445 679 RCS PARIS

Ladite Société représentée par :

Monsieur Michel DAVID, Clerc de notaire, demeurant à BRUNOY (Essonne) 19 rue de la Gare,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur MONRIBOT Joël, Président de la Société KAUFMAN et BROAD HOMES, aux termes d'une procuration sous seings privés en date à PARIS du 27 avril 2001 dont l'original est demeuré joint et

Reçu : Huit cent quatre-vingt-onze
Euros

Droits : 746,00 EUR
Salaires : 145,00 EUR
TOTAL : 891,00 EUR
Le conservateur,
R. VIGIER

annexé à l'acte de dépôt de pièces reçu par Maître DOBBE notaire associé soussigné, le 30 mai 2001.

Ledit Monsieur MONRIBOT agissant en sadite qualité en fonction d'une Assemblée Générale mixte du 29 mai 2000.

Ci-après dénommé 'LE VENDEUR', agissant solidairement en cas de pluralité.

'ACQUEREUR' :

Monsieur **REVELLAT** Philippe Louis Bernard , ingénieur, et Madame **STROPIANO** Evelyne Jeannette Gilberte, gérante salariée, son épouse, demeurant ensemble à MARCOUSSIS (Essonne) 7, Rue Eynette ,

Nés savoir :

Monsieur à ORSAY (Essonne) le 28 Décembre 1960

Madame à GRENOBLE (Isère) le 15 Février 1961

Mariés tous deux en premières noces, sous le régime de la communauté légale de biens (nouveau régime) à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à la mairie de Authon la Plaine (Essonne) le 31 mai 1992 .

Ledit régime non modifié.

De nationalité française,

Ici présents.

Ci-après dénommé 'L'ACQUEREUR', agissant solidairement en cas de pluralité.

PRETEUR :

La **CAIXABANK FRANCE**, Société Anonyme au capital de 102 000 000 €, dont le siège social est à NEUILLY SUR SEINE (HAUTS DE SEINE), 46 rue Jacques Dulud, anciennement dénommée CAIXABANK CGIB, dénomination modifiée par Assemblée Générale Mixte du 19 mai 1994.

Immatriculée au Registre du Commerce de NANTERRE, sous le numéro B 542 108 311, dont les statuts ont été mis en harmonie avec les dispositions de la loi numéro 66.537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales.

Représentée par :

Madame Catherine DEBAECKER, Clerc de Notaire, demeurant à BRUNOY (Essonne), 19 Rue de la Gare.

AGISSANT au nom et comme mandataire de :

Madame Martine TRIDON, Sous-Directrice d'Agence,

Et Monsieur CARREZ David, Fondé de pouvoir,

EN VERTU des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous signatures privées en date à NEUILLY SUR SEINE, le 15 mai 2002, dont l'original demeure joint et annexé aux présentes après mention.

Dans laquelle procuration, Madame Martine TRIDON et Monsieur CARREZ David, ont agi en leur dite qualité au moyen de la délégation qui lui a été faite par Monsieur Francisco Casals Ribes, Directeur Général de la Caixa Bank France, avec la faculté de substitution aux termes d'un acte reçu par la Société Civile Professionnelle « Jacques JUSOT, Michel CLARIS et Michel GIRAY », Notaires associé à PARIS, le 14 février 2002.

Ci-après désignée le PRETEUR.

DESIGNATION

A/ De l'immeuble dont dépend le bien vendu :

Un IMMEUBLE situé à BRUNOY (.Essonne) au 6A Grande Rue et 3 Impasse de Brie,

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

<u>Section</u>	<u>Numero</u>	<u>Lieudit</u>	<u>Contenance</u>
AB	232	6 VC Grande Rue	00a 19ca
AB	359	10 Grande Rue	04a 52ca
AB	297	3Bis, Impasse de Brie	09a 39ca
AB	231	8, Grande Rue	14a 61ca

Ledit immeuble dénommé « LA VILLA BRIARDE » comprendra après achèvement :

. Un immeuble élevé sur deux niveaux de sous-sol à usage de caves et parkings, d'un rez-de-chaussée et de trois étages.

B/ Du bien vendu :

LOT NUMERO CENT QUATORZE (114)

Un appartement numéroté 204 situé au rez de chaussée de l'escalier B, composé de : entrée, dégagement, séjour, cuisine, salle de bains avec water closets, une chambre,

Et la jouissance exclusive d'une terrasse et d'un jardin, le tout représentant :
 les cent trente quatre/dix millièmes des parties communes générales (134/10 000èmes),
 les vingt et un/millièmes des parties communes spéciales de l'escalier B (21/1 000èmes)
 et zéro/millième des parties communes spéciales de l'ascenseur B (0/1 000èmes).

lot Numéro 43 un emplacement de stationnement situé au 2^{ème} sous sol de l'Escalier B
 numéroté 384 et représentant 15/10.000èmes des parties communes générales
 2/1.000èmes des parties communes spéciales de l'escalier B 2/1.000èmes des parties
 communes spéciales de l'ascenseur B et 11/1000èmes des parties communes spéciales
 aux parkings intérieurs.

Les comparants déclarent que la superficie de chacune des pièces et d
 dégagements portée sur le plan du lot privatif ci-annexé a été déterminée conformément
 aux dispositions des articles 4-1 à 4-3 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 dans le
 rédaction issue du décret n° 97-532 du 23 mai 1997 auxquelles ils déclarent se référer
 expressément. En outre, les comparants déclarent vouloir assujettir, en tant que
 besoin, la présente vente aux dispositions de l'article 46 de la Loi du 10 juillet 1965.

Article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi n° 96-1107 du 18 décembre
 1996.

Le vendeur déclare que la superficie des lots vendus répondant a
 caractéristiques de ce texte devra être la suivante :

Lot n° 114 = 45,66 m².

L'acquéreur déclare avoir reçu ce jour le certificat prévu par l'article 4-3 du déc
 précité.

Ainsi au surplus que LE BIEN a été désigné aux termes de l'état descriptif
 division ci-après énoncé, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

Le terme 'L'IMMEUBLE' désignera le ou les immeubles dont dépendent
 fractions divisées et indivises objet de la présente vente qui seront elles-mêmes
 dénommées 'LE BIEN'.

La présente vente porte sur la pleine propriété du BIEN ci-dessus désigné en
 état futur d'achèvement.

Conformément aux dispositions de l'article R. 261-13 du Code de la Constructi
 et de l'Habitation, un plan coté des lots privatifs ci-dessus désignés, est demeuré j
 aux présentes et annexé après mention, ainsi qu'une notice indiquant les élém
 d'équipements propres auxdits locaux.

Pour le cas où le plan des lots privatifs présentement vendus serait différen
 celui déposé en annexe de l'état descriptif de division-règlement de copropriété visé

paragraphe III de l'exposé qui suit dans la deuxième partie du présent acte, l'acquéreur déclare vouloir en faire son affaire personnelle et renoncer à tous recours de ce chef contre le vendeur.

Les comparants déclarent, qu'en pareille occurrence, pour l'application des obligations résultant des présentes, vouloir se référer aux seules spécifications du plan annexé aux présentes.

En outre, le vendeur déclare que les distorsions pouvant éventuellement exister entre ces plans ne concernent que le seul aménagement intérieur du lot considéré n'affectent pas la destination ou l'affectation de l'immeuble et n'emportent aucune modification de son aspect extérieur.

Demeureront annexés aux présentes après mention et après avoir été signés par les parties :

- Plans cotés des locaux objet de la présente vente,
- Notice descriptive.

REFERENCES DE PUBLICATION

EFFET RELATIF

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître DOBBE notaire associé à BRUNOY (Essonne) le 4 mai 2001 dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de CORBEIL ESSONNES (Essonne), le 22 juin 2001, volume 2001 P, numéro 4535.

Ledit acte a fait l'objet d'une attestation rectificative publiée au premier bureau des hypothèques de CORBEIL ESSONNES (Essonne), le 2 novembre 2001, volume 2001 P, numéro 8404..

ETAT DESCRIPTIF - REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître DOBBE notaire associé soussigné, le 30 mai 2001 dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de CORBEIL ESSONNES (Essonne), le 2 juillet 2001, volume 2001 P, numéro 4735.

CHARGES ET CONDITIONS

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

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera à compter de ce jour propriétaire du sol et des constructions existantes, et ce dans le cadre de la loi sur la copropriété. En outre, il deviendra propriétaire des ouvrages à venir par voie d'accession au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification.

Il en aura la jouissance et en prendra possession lors de l'achèvement des travaux de construction, lequel aura lieu et sera constaté dans les conditions qui seront ci-après précisées.

L'ACQUEREUR s'interdit de consentir à qui que ce soit, avant de s'être entièrement libéré de son prix d'acquisition, un droit quelconque ou la promesse d'un droit quelconque de jouissance, notamment sous forme de bail, sans l'accord écrit du VENDEUR.

La livraison doit intervenir au cours **4ème trimestre 2002**, dans les conditions stipulées en deuxième partie des présentes.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal, taxe à la valeur ajoutée incluse, acte en mains, de CENT QUARANTE CINQ MILLE EUROS 145.000,00 €) (951.137,65 FRS)

Cette somme comprend :

Le prix hors taxe, servant d'assiette à la taxe sur la valeur ajoutée

soit : 121.237,46 € (795.265,61 FRS)

Et la taxe sur la valeur ajoutée, au taux de : 19,60%

sur le prix hors taxe

soit : 23.762,54 € (155.872,04 FRS)

TOTAL EGAL AU PRIX PRINCIPAL,

ci : 145.000,00 € (951.137,65 FRS)

Le prix ainsi fixé est ferme et définitif

PRET

La **CAIXA BANK** ci-après dénommée LE PRETEUR consent à L'ACQUEREUR ci après dénommé L'EMPRUNTEUR, qui accepte un prêt d'une somme de CENT QUARANTE CINQ MILLE EUROS (145.000,00 €)

productif d'intérêts au taux de 5 % l'an
remboursable en 216 mois,
la première échéance est fixée au 25 juin 2002
la dernière échéance est fixée au 25 mai 2020
l'inscription ayant effet jusqu'au 25 mai 2022.

Sur cette somme, l'EMPRUNTEUR reconnaît avoir reçu celle de CENT UN MILLE CINQ CENTS EUROS (101 500,00 €) à l'instant même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

L'EMPRUNTEUR promet d'employer ladite somme de CENT UN MILLE CINQ CENTS EUROS (101 500,00 €) au paiement à due concurrence de la partie du prix exigible comptant. Le solde du prêt devant servir à régler le solde du prix non exigible ce jour.

PAIEMENT DU PRIX

Le prix principal ci-dessus fixé est et sera payable ainsi qu'il suit :

5 %	A la réservation	7 250,00			
20 %	A la signature de l'acte notarié	29 000,00	Soit en cumul	25 %	36 250,00
10 %	A l'achèvement des fondation	14 500,00	Soit en cumul	35 %	50 750,00
20 %	A l'achèvement du plancher haut du rez-de-chaussée	29 000,00	Soit en cumul	55 %	79 750,00
15 %	A la mise hors d'eau	21 750,00	Soit en cumul	70 %	101 500,00
15 %	A l'achèvement de la pose cloisons	21 750,00	Soit en cumul	85 %	123 250,00
10 %	A l'achèvement de l'immeuble	14 500,00	Soit en cumul	95 %	137 750,00
5 %	A la mise à disposition	7 250,00	Soit en cumul	100 %	145 000,00

PARTIE PAYEE COMPTANT

En conséquence, en fonction de l'état d'avancement des travaux, tel qu'il est indiqué ci-après, le prix est exigible aujourd'hui à concurrence de 70,00% CENT UN MILLE CINQ CENTS EUROS (101.500,00 €) (665.796,36 FRF)

Cette somme a été payée comptant au VENDEUR qui le reconnaît et lui en donne quittance.

Dont quittance d'autant

Ce paiement a été effectué, savoir :

- à concurrence de CENT UN MILLE CINQ CENTS EUROS (101.500,00 €) (665.796,36 FRS) aujourd'hui même ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office

DECLARATION D'ORIGINE DES DENIERS

L' ACQUEREUR -EMPRUNTEUR déclare que la somme de CENT UN MILLE CINQ CENTS EUROS (101.500,00 €) (665.796,36 FRS) qui vient d'être payée et quittancée lui provient en totalité au moyen de partie du prêt de 145 000,00 € qui vient de lui être consenti aux termes des présentes,

GARANTIES

Par suite des stipulations respectivement contenues dans la convention de prêt et dans la quittance qui figurent au présent acte, LE PRETEUR se trouve investi par la loi du privilège prévu par l'article 2103 paragraphe 2 du Code civil, à concurrence de CENT UN MILLE CINQ CENTS EUROS (101.500,00 €) (665.796,36 FRS) lequel garantit le principal, les intérêts, les accessoires dans tous les droits et privilèges conservé par l'inscription qui sera prise en vertu des présentes au bureau des hypothèques compétent dans les deux mois de ce jour au profit du PRETEUR de deniers, pour avoir effet jusqu'au 25 mai 2022, c'est à dire deux années après la date d'expiration du prêt.

AFFECTATION HYPOTHECAIRE

A la garantie de toutes les créances susceptibles de résulter de résiliation du prêt sus visé, y compris les résiliations qui auraient pu être faites à titre d'avance sur ledit prêt, antérieurement à l'inscription à prendre en vertu des présentes. A la garantie du paiement de tous intérêts, commissions, frais et accessoires, et d'une manière générale, à la garantie de l'exécution de toutes les obligations pouvant résulter pour l'EMPRUNTEUR du présent acte.

L'EMPRUNTEUR hypothèque en PREMIER rang sur le bien financé, sans concours, à concurrence de QUARANTE TROIS MILLE CINQ CENTS EUROS (43 500,00 €) en principal plus intérêts et accessoires, au profit de la CAIXA BANK ce qui est accepté par son représentant, les biens et droits immobiliers objet des présentes.

DISPOSITIONS CONCERNANT LE PAIEMENT DU PRIX

1°/ Exigibilité - Pénalités.- Pour l'application des dispositions concernant le paiement du prix, il est convenu que LE VENDEUR informera

L'ACQUEREUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la survenance des événements sus-indiqués et que la somme stipulée payable lors de chacun de ces événements devra être versée par L'ACQUEREUR dans un délai de dix jours à compter de l'émission de cette lettre.

Passé ce délai, L'ACQUEREUR devra payer en sus une pénalité calculée 'Prorata temporis' sur la base de un pour cent par mois, ce versement ne libère pas L'ACQUEREUR de son obligation de payer et ne saurait être considéré comme un accord de délai de règlement.

2°/ Lieu de paiement.- Toutes les sommes dues par L'ACQUEREUR en vertu du présent contrat devront être versées en la BANQUE ENTENIAL pour être portées au crédit du compte numéro 555 33 616 ouvert dans ses livres au nom du VENDEUR.

3°/ Indivisibilité.- En cas de décès de L'ACQUEREUR avant sa complète libération il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour le paiement tant de ce qui restera du que des frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code civil.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Au cas où L'ACQUEREUR serait défaillant dans son obligation de payer la partie du prix stipulée payable à terme, LE VENDEUR aurait la faculté, un mois après une sommation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de se prévaloir d'office et sans formalité, de la résolution des présentes, sans préjudice toutefois des délais qui pourraient être impartis à L'ACQUEREUR par le juge, conformément à l'article L.261-13 du Code de la construction et de l'habitation. Si la résolution est prononcée pour une cause imputable à l'une ou l'autre des parties, la partie à laquelle elle est imputable devra verser à l'autre partie une indemnité forfaitaire non susceptible de modération ou de révision, de dix pour cent du prix de la vente. Néanmoins, la partie à laquelle la résolution sera imputable sera tenue de réparer le préjudice que l'autre aura effectivement subi, si cette dernière partie le demande.

PRIVILEGE DE VENDEUR - ACTION RESOLUTOIRE

A la sûreté et garantie du prix, ainsi que de l'exécution des conditions de la présente vente en l'état futur d'achèvement, LE BIEN vendu demeurera affecté par privilège spécial réservé par LE VENDEUR indépendamment de l'action résolutoire. Pour assurer le rang de ce privilège et le droit à l'action résolutoire, inscription sera prise dans le délai de deux mois à compter de ce jour, conformément à l'article 2108 du Code civil, pour avoir effet jusqu'au TRENTE ET UN DECEMBRE DEUX MILLE QUATRE.

**DECLARATIONS CONCERNANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES
L.312-1 ET SUIVANTS DU CODE DE LA CONSOMMATION**

Pour satisfaire aux prescriptions des articles L312-15 à L 312-17 du Code de la Consommation, l'acquéreur déclare financer le prix de la présente acquisition de la manière suivante :

a) à concurrence de 145 000,00 € au moyen du prêt de même montant consenti par le PRETEUR sus-visé ;

L'acquéreur informe la société venderesse que la CAIXA BANK lui a fait une offre préalable correspondant à ce prêt de pareil montant.

L'acquéreur déclare avoir accepté cette offre après avoir attendu un délai de plus de dix jours à compter de sa réception, soit le 30 avril 2002.

En conséquence, il n'y a pas lieu de stipuler que la présente vente a lieu sous la condition suspensive de l'octroi d'un autre prêt, cette condition étant d'ores et déjà réalisée, ainsi qu'il résulte des faits qui viennent d'être analysés.

La présente vente est donc définitive.

CONSETEMENT A ANTERIORITE

Le VENDEUR consent à ce que l'inscription de privilège de vendeur qui sera prise à son profit, en vertu des présentes, pour la garantie du paiement du solde du prix payable à terme, soit primée par les inscriptions qui pourront être prises, à la garantie du prêt ou de l'ouverture de crédit qu'elle consent à l'ACQUEREUR pour le règlement de ce solde de prix ou du prêt consenti en vertu des présentes.

Il est ici précisé que l'affectation de ces deniers empruntés pour le règlement de ce solde de prix, sera suffisamment établie par la justification, soit de leur remise directe par le PRETEUR au VENDEUR, soit de toute convention obligeant le PRETEUR à ne remettre les fonds empruntés qu'entre les mains du VENDEUR.

Il est stipulé comme condition des présentes que les inscriptions dont le rang sera ainsi cédé, devront être radiées en vertu de la mainlevée donnée par le VENDEUR ou ses ayants droit seuls et en opérant la radiation sans le concours et hors la présence du cessionnaire d'antériorité, le conservateur sera bien et valablement déchargé.

A cet égard, il est précisé qu'en cas de représentation du cessionnaire d'antériorité, la présente clause produira son effet quelles que soient la qualité de son représentant et la forme de son mandat.

Le VENDEUR déclare aussi consentir à ce que l'indemnité à payer en cas de sinistre par les compagnies qui assurent ou assureront les biens objets desdites inscriptions, soit versée par préférence et antériorité à lui-même au cessionnaire d'antériorité.

Par ailleurs, le VENDEUR se réserve l'action résolutoire.

Toutefois, il s'engage à n'exercer cette action qu'après information du bénéficiaire de la cession d'antériorité.

Pour la cas où cédant et cessionnaire d'antériorité bénéficieraient tous deux de l'action résolutoire, celle-ci ne pourra être exercée que d'un commun accord entre eux.

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR donnent en tant que de besoin, tous pouvoirs à tout clerc de l'Office Notarial de BRUNOY, 19, rue de la Gare, à l'effet de réitérer ce consentement d'antériorité.

Pour l'application de l'article 2158 du Code Civil, le Notaire soussigné certifie que le cédant d'antériorité ou son représentant, a tous pouvoirs à l'effet de consentir la présente cession d'antériorité et qu'il agit aux présentes par des délibérations valablement prises par des organismes sociaux valablement constitués.

DECLARATIONS FISCALES

Impôts sur la mutation :

La présente mutation entre dans le champ d'application de l'article 257-7° du Code général des impôts et se trouve assujetti à la taxe de publicité foncière au taux de 0,60 % conformément à l'article 692 du même code.

En conséquence, le prix du BIEN ci-dessus fixé à 145.000,00 € (951.137,65 FRS est stipulé taxe sur la valeur ajoutée incluse et s'élève hors-taxes à la somme de 121.237,46 € (795.265,61 FRS) .

A laquelle il convient d'ajouter la somme de CENT SOIXANTE ET ONZE EUROS SOIXANTE CENTIMES (171,60 €) (1.125,62 FRS constituant la quote-part des frais dans l'établissement et la copie du règlement de copropriété et état descriptif de division à la charge de L'ACQUEREUR.

Les frais de la présente vente contrat en mains constitutifs d'une charge venant en déduction du prix sont estimés à la somme de cinq mille Euros .

s'appliquant :

. aux frais de vente à concurrence de trois mille quarante euros (3 040 €)

. et aux frais de prêt à concurrence de mille neuf cent soixante euros

Enfin, LE VENDEUR précise que la taxe sur la valeur ajoutée sera acquittée par lui sur imprimé CA3, à la recette des impôts de NECKER, 18 rue Corbon 75015 PARIS et que le numéro d'identification qui lui a été attribué est le numéro FR 483 794 456 79 intracom.

L'acte sera soumis à la formalité d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques de CORBEIL ESSONNES (1^{er} bureau).

Taxation des plus-values :

LE VENDEUR déclare sous sa responsabilité :

- qu'il n'est pas soumis à l'occasion de la présente vente aux dispositions de la Loi n°76-660 du 19 juillet 1976 et des textes subséquents, l'article 11 de ladite loi excluant de son application les profits de construction;
- qu'il est soumis à l'impôt sur les sociétés.

CALCUL DES DROITS EN EUROS

PRIX 121.409 € €	ASSIETTE	TAUX	TAXE
Taxe	121.409 € €	0,60%	728,45 € €
Prélèvement Etat	728,45 € €	2,50%	18,21 € €
TOTAL			746,66 € €

CALCUL DES DROITS EN FRANCS

PRIX 796.391 FRS	ASSIETTE	TAUX	TAXE
Taxe	796.391 FRS	0,60%	4.778 FRS
Prélèvement Etat	4.778 FRS	2,50%	119 FRS
TOTAL			4.897 FRS

MENTION DE CLOTURE

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée établie sur treize pages contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication et à l'assiette des droits.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

DECLARATIONS DES PARTIES sur leur capacité

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements pris aux présentes et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire (Loi n° 85-98 du 25 janvier 1985),
- qu'elles ne font pas l'objet d'une procédure de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil (Loi n°89-1010 du 31 décembre 1989),
- qu'elles ne font et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens.
- qu'elles ne font, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'aucune des mesures de protection légale des incapables majeurs.

ELECTION DE DOMICILE

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

Pour le PRETEUR, élection de domicile est faite en son siège sus indiqué.

Spécialement en ce qui concerne les formalités de publicité foncière et autres et le retour des pièces, domicile est élu en l'Office Notarial du notaire soussigné.

Et pour la validité de l'inscription, domicile est élu en l'Office Notarial nommé en tête des présentes.

CHARGES ET CONDITIONS DIVERSES

La présente vente en l'état futur d'achèvement est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, sous celles ci-dessus indiquées et sous celles suivantes que le vendeur et l'acquéreur s'obligent réciproquement à exécuter et accomplir, savoir :

1°/ Garantie de contenance du terrain :

La contenance du terrain d'assiette de la copropriété n'est pas garantie. Toute différence dans la contenance en plus ou en moins fera le profit ou la perte de l'acquéreur, mais sous la condition que cette différence de contenance n'excède pas 5 %.

2°/ Servitudes :

L'acquéreur devra souffrir les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues qui peuvent ou pourront grever les biens vendus, le tout à ses risques et périls sans recours contre le vendeur et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

A cet égard, le vendeur déclare qu'il n'a créé, conféré, ni laissé acquérir aucune servitude sur les biens vendus et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter des règles d'urbanisme, de la situation naturelle des lieux, de la loi, de celles relatées dans l'état descriptif de division, règlement de copropriété déposé au rang des minutes de Maître DOBBE notaire associé soussigné, le 30 mai 2001 dont copie lui a été remise dès avant ce jour.

SERVITUDES D'USAGE ET D'OCCUPATION au profit de Monsieur PIQUET et Mademoiselle WEINREB :

Aux termes d'un acte reçu par Maître DOBBE notaire associé soussigné le 27 juin 2001, publié au premier bureau des hypothèques de CORBEIL ESSONNES (Essonne), le 9 août 2001, volume 2001P, numéro 5865, il a été constitué une servitude réelle et perpétuelle littéralement rapportée :

« Suite aux échanges intervenus entre la société KAUFMAN et BROAD HOMES et Monsieur PIQUET et Mademoiselle WEINREB, il est passé à la constitution de servitudes objet des présentes.

« La société KAUFMAN et BROAD HOMES constitue au titre de servitude réelle et perpétuelle sur une parcelle de terrain dépendant de l'ensemble immobilier énoncé, cadastrée : »

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
AB	232	6 VC Grande Rue	00a 19ca
AB	359	10 Grande Rue	04a 52ca
AB	297	3 bis Impasse de Brie	09a 39ca
AB	231	8 Grande Rue	14a 61ca

« Qui sera le fonds servant, le droit à la jouissance privative d'une partie de tel qu'il figure au plan qui demeurera ci-annexé après mention. »

« Le droit de jouissance permettra au propriétaire du fonds dominant approuvé aujourd'hui à Monsieur PIQUET et Mademoiselle WEINREB, et leurs successeurs, droit d'utiliser le terrain à usage de jardin et d'y installer des plantations à l'exception des arbres dépassant une hauteur de 1,90 mètres à l'exception des arbres existants pourront être replantés à l'identique. »

Cette servitude est consentie sans indemnité de part et d'autre.

3°/ Garantie d'éviction :

Le vendeur sera tenu de délivrer à l'acquéreur un immeuble libre de toutes charges réelles, hypothécaires ou autres. Il devra, à ses frais, et par ses soins, déférer à cette obligation dans un délai maximal de six mois à compter du jour de la dénonciation qui lui en sera faite de l'existence des charges en question.

4°/ Impôts et charges :

L'acquéreur devra acquitter à compter du jour de la livraison les impôts et charges de toute nature auxquels les biens vendus peuvent et pourront être assujettis.

Il devra continuer tous traités d'abonnement aux fluides et, tout contrat de maintenance des éléments d'équipement.

5°/ Frais :

L'acquéreur devra payer tous les frais, droits et émoluments du présent acte et de ses suites, hormis la T.V.A. incluse dans le prix, qui restera à la charge du vendeur.

6°/ Règlement de copropriété – Syndicat de copropriété :

L'acquéreur reconnaît avoir reçu, dès avant ce jour, conformément aux dispositions de l'article L. 261-11 du Code de la Construction et de l'Habitation, une copie du règlement de copropriété régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens vendus.

Il sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur à ce sujet. Il s'engage à acquitter tous les appels de fonds faits par le Syndic à compter de la livraison des biens vendus ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

7°/ Transmission des biens vendus :

Il est rappelé que conformément aux dispositions de l'article L. 261-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, la cession par l'acquéreur des droits qu'il tient en vertu des présentes substitue de plein droit le cessionnaire dans ses obligations envers le Vendeur : les mandats ci-dessus conférés aux termes des présentes entre le cessionnaire éventuel et la société venderesse.

8°/ Pouvoir de maintenir en place le dispositif publicitaire du vendeur :

Le vendeur est autorisé à maintenir en place son dispositif publicitaire en vue de lui permettre de poursuivre normalement la commercialisation des locaux restant à vendre dépendant de l'immeuble objet des présentes jusqu'à la date de la vente de la totalité desdits locaux.

Ce dispositif peut comprendre éventuellement, outre les panneaux publicitaires d'usage, un bureau de vente ou un appartement témoin.

9°/ Pouvoir de modifier la composition des lots non encore vendus :

Le vendeur est autorisé pour les lots dont il est encore propriétaire à procéder à leur subdivision ou à leur réunion, totale ou partielle, à condition que le total des fractions des parties communes et des charges affectées aux lots ainsi nouvellement créés soit égal à la fraction des parties communes et des charges affectées aux lots modifiés et supprimés.

Il ne pourra être usé de cette autorisation que dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour effet de changer la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie au règlement de copropriété.

DESCRIPTION DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION

LE VENDEUR a entrepris et poursuivra la construction d'un IMMEUBLE dénommé LA VILLA BRIARDE, à usage d'habitation, sur le terrain sus-désigné en première partie, qui une fois achevé comprendra, ainsi que cela résulte de l'état descriptif de division sus-visé :

Permis de démolir :

Le vendeur a obtenu :

- Un premier permis de démolir nécessaire à la réalisation de l'opération sus visée, aux termes d'un arrêté du 11 août 2000 sous le n° PD 91 114 00 M 7023.

L'affichage dudit permis a été effectué tant sur le terrain qu'en mairie ainsi que l'atteste un procès-verbal de constat établi par Maître LUCAS Huissier de Justice à YERRES en date du 21 août 2000.

- Un deuxième permis de démolir nécessaire à la réalisation de l'opération sus visée, aux termes d'un arrêté du 21 novembre 2000 sous le numéro PD 91 114 00 M 7028.

L'affichage dudit permis a été effectué tant sur le terrain qu'en mairie ainsi que l'atteste un procès verbal de constat établi par Maître LUCAS Huissier de Justice à YERRES en date du 30 novembre 2000.

Lesdits arrêtés et Procès verbaux de constat d'affichage sont demeurés annexés à l'acte de dépôt ci-après visé.

Permis de construire :

LE VENDEUR a obtenu le permis de construire nécessaire à la réalisation de l'opération sus-visée, aux termes d'un arrêté en date du 26 décembre 2000, sous le numéro PC 91 114 00M 1054.

Une ampliation de cct arrêté a fait l'objet de l'acte de dépôt ci-après visé.

Observation faite que le permis de construire a fait l'objet d'un permis modificatif en date du 6 octobre 2001, sous le numéro PC 91 114 00M 1054 1.

Affichage

Le permis de construire numéro PC 91 114 00 M 1054 a été affiché tant sur le terrain qu'en mairie, ainsi que l'atteste un procès-verbal de constat établi par Maître Nicolas GOUSSEAU, Huissier de justice à Yerres en date du 04 janvier 2001.

Non recours

Le permis de construire numéro PC 91 114 00 M 1054 n'a fait l'objet d'aucun recours, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par l'adjoint délégué des services techniques de la ville de BRUNOY, le 22 mars 2001.

Le permis de construire modificatif numéro PC 91 114 00M 1054 1 n'a fait l'objet d'aucune recours, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par l'adjoint au Maire chargé de l'urbanisme de la ville de BRUNOY, le 12 janvier 2002.

Consistance et caractéristiques techniques :

La consistance des fractions vendues est définie et figurée :

- pour ce qui concerne les fractions divisées, par le plan coté, lequel comporte l'indication des surfaces de chacune des pièces et des dégagements et est demeuré annexé au présent acte après visa par les parties et mention par le notaire;

- pour ce qui concerne L'IMMEUBLE duquel dépendent lesdites fractions et ses équipements extérieurs, par les plans annexés à l'état descriptif sus-visé.

Les caractéristiques techniques des fractions vendues, du bâtiment et de ses équipements extérieurs sont exprimés :

- dans une notice descriptive établie par la Société venderesse conformément aux prescriptions de l'arrêté du 10 mai 1968 qui a fait l'objet de l'acte de dépôt sus visé.

Etat d'avancement des travaux :

L'état d'avancement des travaux est à ce jour : Mise hors d'eau.

Prêts destinés au financement de la construction :

LE VENDEUR déclare n'avoir fait état, vis à vis de l'ACQUEREUR d'aucun prêt destiné au financement de la construction, ce que l'ACQUEREUR reconnaît expressément ; En conséquence, la présente vente n'est pas soumise à la condition résolutoire prévue par l'article L.261-11 du Code de la Construction et de l'Habitation.

**DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DE
L'ACQUEREUR**

I- CONTRAT DE RESERVATION

Aux termes d'un acte sous seings privés en date du **23 mars 2002**, LE VENDEUR s'est obligé vis-à-vis de L'ACQUEREUR à lui vendre par préférence LE BIEN objet de la présente vente.

L'ACQUEREUR reconnaît que le notaire soussigné l'a informé sur les conséquences de la présente acquisition réalisée en état futur d'achèvement dans le cas où il serait amené à revendre dans le délai de cinq ans, suivant l'achèvement de l'immeuble.

Dans cette hypothèse il serait assujetti au paiement de la T.V.A. sur la vente réalisée.

II- NOTIFICATION A L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR déclare avoir été dès avant ce jour mis en mesure de consulter les pièces déposées au rang des présentes minutes du notaire associé soussigné.

Il déclare avoir eu connaissance, dès avant ce jour, de l'état descriptif de division et règlement de copropriété et qu'une copie lui a été remise, ce qui est attesté par le notaire associé soussigné.

Il reconnaît que le projet du présent acte et les pièces y annexées lui ont été notifiés le
par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le notaire associé soussigné.

Ces plans et notice descriptive annexés après mention prévaudront à tous ceux remis précédemment à l'ACQUEREUR et notamment ceux remis lors de la signature du contrat de réservation.

Etant précisé que si une différence apparaissait entre les plans et la notice descriptive ayant fait l'objet d'un acte de dépôt par l'Office notarial, le 30 mai 2001 et les plans et la notice descriptive annexés aux présentes, ce sont ces derniers qui prévaudront.

POURSUITE ET ACHEVEMENT DE LA CONSTRUCTION

1°/ OBLIGATION D'ACHEVER.- LE VENDEUR s'oblige à poursuivre la construction et à l'achever dans le délai qui sera ci-après fixé et conformément aux énonciations du présent acte, du descriptif sus visé, des plans et de la notice d'équipements propres s'il y a lieu et, d'une façon générale, conformément aux règles de l'art.

Cette obligation s'étend à tous les éléments d'infrastructure et d'équipements et notamment aux divers travaux de voirie et réseaux prévus au permis de construire sus-visé.

Cette obligation d'achever comporte pour LE VENDEUR celle d'obtenir, le moment venu, le certificat de conformité prévu par la Loi.

2°/ TOLERANCES.- Il est convenu que les différences de moins de deux pour cent des surfaces ou cotes exprimées par les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation.

3°/ DELAI D'ACHEVEMENT.- LE VENDEUR exécutera son obligation d'ACHEVER au cours du 4^{ème} trimestre 2002.

Ce délai est convenu sous réserve de survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension de délai de livraison.

Pour l'application de cette disposition pourraient notamment être considérées comme causes légitimes de suspension dudit délai : les grèves (qu'elles soient générales, particulières au bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier), les intempéries, le redressement judiciaire ou la liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que celles-ci ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au VENDEUR), les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement des travaux serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués les parties d'un commun accord déclarent s'en rapporter dès à présent à un certificat établi par l'architecte ayant la direction des travaux, sous sa propre responsabilité.

4°/ DEFINITION DE L'ACHEVEMENT.- La notion d'achèvement au sens du présent acte correspond à celle qui est définie par l'article R.261-1 du Code de la construction et de l'habitation, ici littéralement reproduit :

'Article R.261-1

'L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens de l'article 1601-2 du Code civil, reproduit à l'article L.261.2 du présent code et de l'article L.261.11 du présent code, lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés, impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'emporte par elle même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du Code civil, reproduit à l'article L.261.5 du présent code.'

5°/ CERTIFICAT DE CONFORMITE.- LE VENDEUR s'oblige à faire toute diligence pour obtenir, dans les plus brefs délais, le certificat de conformité prévu par la réglementation relative au permis de construire, en réalisant à ses frais, les travaux qui seraient, le cas échéant, nécessaires à cet effet.

Il s'oblige à en effectuer le dépôt aux rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

De son côté, L'ACQUEREUR ne pourra effectuer dans les locaux, après la prise de possession, aucun travaux pouvant mettre obstacle à la délivrance du certificat de conformité.

6°/ TRAVAUX MODIFICATIFS OU COMPLEMENTAIRES.- L'ACQUEREUR s'interdit de s'immiscer dans les opérations de construction à la charge du VENDEUR et de se prévaloir de la qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs.

Dans le cas où L'ACQUEREUR, postérieurement au jour des présentes et avant l'achèvement des travaux, désirerait que des modifications fussent apportées à son BIEN ou que des travaux fussent exécutés, il devra s'adresser au VENDEUR, lequel appréciera si les modifications demandées sont

réalisables et, le cas échéant, comme au cas de demande de travaux supplémentaires, établira d'accord avec L'ACQUEREUR, par voie d'avenant écrit et préalable, la nature des modifications pour travaux supplémentaires, leur coût, leurs conditions de paiement et, le cas échéant l'incidence desdits travaux sur le délai de livraison ci-dessus prévu.

LE VENDEUR donnera directement aux architectes et entrepreneurs les instructions nécessaires.

Le coût des travaux modificatifs et supplémentaires ne participe pas du caractère du prix de vente.

Il ne sera donc pas garanti comme ce dernier.

7°/ CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT ET PRISE DE POSSESSION.- L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée sera constatée dans les conditions suivantes :

Attestation d'achèvement établie par l'architecte et adressée au vendeur et à l'acquéreur.

Par la même lettre, LE VENDEUR invitera L'ACQUEREUR à constater la réalité de cet achèvement à jour et heures fixes.

Audit jour il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement d'un procès-verbal.

L'ACQUEREUR aura la faculté d'insérer audit procès-verbal les réserves qu'il croira devoir formuler quant aux malfaçons et aux défauts de conformité avec les prévisions du contrat. Il est rappelé à cet égard qu'aux termes de l'article R.261-1 précité 'La constatation de l'achèvement n'emporte par elle même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1° du Code civil reproduit à l'article L.261-5 du présent code.'

Les réserves de L'ACQUEREUR seront acceptées ou contredites par LE VENDEUR.

Si les parties sont d'accord pour constater l'achèvement au sens ci-dessus défini, il sera procédé à la remise des clefs à L'ACQUEREUR pour valoir livraison et prise de possession et L'ACQUEREUR procèdera au versement du solde du prix payable lors de la mise des locaux à sa disposition.

Le procès-verbal relatera les constatations, réserves, contredits, remise des clefs et paiement du solde du prix.

Si L'ACQUEREUR le demande le procès-verbal constatant l'achèvement et la remise des clefs sera à ses frais déposé au rang des minutes du notaire soussigné.

L'ACQUEREUR ne pourra prendre possession des lieux qu'autant qu'il aura préalablement payé au VENDEUR :

- la totalité du prix de la présente vente,
- et en outre, s'il y a lieu, les pénalités de retard qui pourraient être dues par application des stipulations qui précèdent.

CONSTATATION DU PARACHEVEMENT DES OUVRAGES

L'ACQUEREUR déclare donner son accord à ce que le Syndic de la copropriété, éventuellement assisté par le Conseil Syndical, procède à la constatation du parachèvement des ouvrages des parties communes.

Cette constatation sera faite selon la même procédure décrite ci-dessus pour les locaux de l'ACQUEREUR.

QUALITES CONFEREES AU VENDEUR POUR L'EXECUTION DES TRAVAUX

En contrepartie des obligations contractées par LE VENDEUR, et afin de lui donner les moyens de tenir ses engagements, il est convenu ce qui suit :

Conservation par LE VENDEUR de la qualité de maître de l'ouvrage -

LE VENDEUR conserve malgré la présente vente la qualité de maître de l'ouvrage, vis-à-vis des architectes, entrepreneurs et autres techniciens et vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés et d'une manière générale vis-à-vis de tous tiers.

En conséquence LE VENDEUR aura seul qualité tant pour donner des instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués.

LE VENDEUR s'interdit toutefois de se prévaloir de cette situation et de cette qualité pour ordonner des modifications aux plans et devis descriptif qui n'auront pas reçu préalablement l'accord écrit de L'ACQUEREUR, sauf dans le cas où ces modifications seraient recherchées dans un but d'amélioration et de confort, ou si elles sont imposées par l'administration ou par des nécessités techniques imposées par le maître d'œuvre.

L'ACQUEREUR ne pourra s'immiscer dans les opérations de construction, ni se prévaloir de la qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes, entrepreneurs, fournisseurs ou à leurs employés.

L'ACQUEREUR ne pourra intervenir sur LE BIEN acquis qu'après en avoir pris possession.

POUVOIRS

Pouvoirs de passer les conventions nécessaires à la construction des biens vendus et à leur mise en état d'habitabilité.

A - L'ACQUEREUR constitue LE VENDEUR pour son mandataire exclusif à l'effet de passer les conventions qui sont indispensables à la construction de l'ensemble projeté et notamment d'établir toutes conventions de voisinage, de passer tous contrats de mitoyenneté, d'héberge, de prospect, de

servitudes ou tel autre qu'il appartiendra. Cette liste étant purement énonciative et non limitative.

B - En outre L'ACQUEREUR confère au VENDEUR, d'une manière générale le pouvoir de passer tous les actes de dispositions portant sur les parties communes et qui se révéleraient nécessaires :

Pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme,

Pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire,

Pour assurer la desserte de l'ensemble et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics.

C - L'ACQUEREUR investit LE VENDEUR de tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes acquisitions de mitoyenneté, de vues, de droits de passage, de terrains et d'une manière générale pour effectuer toute acquisition qu'elle qu'en soit l'objet ou la forme qui seront nécessaires ou utiles soit à la réalisation de l'ensemble projeté soit à sa desserte.

D - Les pouvoirs résultant du présent article sont conférés au VENDEUR dans l'intérêt des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par LE VENDEUR. En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables et ils expireront le jour de la délivrance du certificat de conformité pour l'ensemble du projet.

E - LE VENDEUR devra rendre compte à ses mandants et notamment à L'ACQUEREUR conformément à l'article 1993 du Code civil.

Toutefois il est expressément convenu que les sommes qui pourraient être payées à des tiers pour l'achat de servitudes ou autres, en exécution des conventions passées par LE VENDEUR, seront supportées par ce dernier, sans augmentation du prix de la présente vente.

GARANTIE DES DEFAUTS DE CONFORMITE ET DES VICES

1°/ LE VENDEUR ne donne aucune garantie des défauts de la chose vendue au sens des articles 1641 à 1649 du Code civil, si ce n'est dans les limites et conditions fixées ci-dessous.

2°/ LE VENDEUR doit garantir des vices au sens et dans les termes de l'article 1642-1, 1646-1 et 1648, alinéa 2, du Code civil, ici littéralement reproduits :

'Article 1642-1.- Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé ni avant la réception des travaux ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur des vices de construction alors apparents. Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice'.

'Article 1646-1.- Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage, par un contrat de louage d'ouvrage, sont eux mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent code.

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer les dommages définis aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du présent code et à assumer la garantie prévue à l'article 1792-3.'

'Article 1648, alinéa 2.- Dans le cas prévu à l'article 1642-1, l'action doit être introduite à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices apparents.'

'Article 1792.- Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.'

'Article 1792-1.- Est réputé constructeur de l'ouvrage :

1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;

2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;

3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.'

'Article 1792-2.- La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un bâtiment, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages mentionnés à l'alinéa précédent lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.'

'Article 1792-3.- Les autres éléments d'équipement du bâtiment font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de la réception de l'ouvrage.'

3°/ Il est convenu ce qui suit pour l'application de l'article 1642-1 sus-visé

LE VENDEUR fera connaître à L'ACQUEREUR la date à laquelle interviendra la réception visée audit article, soit lors de l'établissement du procès-verbal d'achèvement soit si la réception n'est pas intervenue lors de cet établissement, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'ACQUEREUR devra informer LE VENDEUR par lettre recommandée avec avis de réception, des défauts de conformité avec les prévisions du contrat qu'il aurait constatés ainsi que les vices qui apparaîtraient avant l'expiration du délai fixé par l'article 1642-1 du Code civil à moins qu'ils n'aient fait l'objet de réserves lors de l'établissement du procès-verbal d'achèvement ci-dessus visé.

A défaut par L'ACQUEREUR d'avoir informé LE VENDEUR dans les formes ci-dessus, ledit VENDEUR sera déchargé des défauts de conformité et des vices apparents par le seul fait de l'expiration de ces délais.

4°/ En ce qui concerne la durée de garantie, il est rappelé ici, que les garanties prévues par la loi, à savoir la garantie de parfait achèvement, la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables et la présomption décennale de responsabilité des constructeurs pour l'ensemble de la construction, commencent toutes trois à courir du jour du procès-verbal de réception, exception faite du délai d'un an concernant l'isolation phonique et des dispositions de l'article 1642-1 du Code civil ci-dessus reproduit, pour les vices apparents.

Ces délais prennent fin dans les conditions prévues à l'article 2270 du Code civil ci-après rapporté.

'Article 2270.- Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.'

5°/ En ce qui concerne les appareils mécaniques et électriques qui ne sont pas considérés comme ouvrages, LE VENDEUR sera déchargé de toute garantie à l'expiration du délai de deux ans prévu par l'article 1792-3 du Code civil.

Toutefois, L'ACQUEREUR sera subrogé purement et simplement dans les garanties dues par les fabricants et installateurs desdits appareils.

GARANTIE DE L'ISOLATION PHONIQUE

Il est ici littéralement reproduit l'article L.111-11 du Code de la construction et de l'habitation instituant la garantie de l'isolation phonique :

'Les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.'

Les travaux de nature à satisfaire à ces exigences relèvent de la garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 du Code civil reproduit à l'article L.111-19.

Le vendeur ou le promoteur immobilier est garant à l'égard du premier occupant de chaque logement, de la conformité de ces exigences pendant un an à compter de la prise de possession.'

ASSURANCES

Le présent acte est de plein droit soumis aux dispositions de la Loi numéro 78-12 du 4 janvier 1978 et de son Décret d'application du 17 novembre 1978 relatifs à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

1°/ Assurance-Incendie :

Nonobstant les conventions particulières stipulées entre la Société vendresse et les entreprises ou autres intervenants à l'acte de construire, dans les relations entre les comparants, il est convenu que l'immeuble vendu est, et demeurera, aux risques de la Société venderesse jusqu'à ce qu'il soit mis à la disposition de l'acquéreur.

Après cet évènement, il sera aux risques de l'acquéreur.

En conséquence :

a) En cas d'incendie total ou partiel de l'immeuble avant qu'il soit mis à la disposition de l'acquéreur, la société venderesse encaissera seule l'indemnité allouée par la Compagnie d'Assurances au titre de la police qu'elle aura éventuellement souscrite pour le compte du Syndicat de copropriété, nonobstant la circonstance que l'acquéreur soit devenu propriétaire des constructions par l'effet de la présente vente au fur et à mesure de leur édification.

Toutefois, l'acquéreur aura la faculté qui lui est conférée par la Société venderesse de demander à la Compagnie d'assurances, sans formalité judiciaire, que l'indemnité demeure consignée dans ses caisses à la sûreté du remboursement des fractions du prix déjà payées, si ledit remboursement fait l'objet d'un accord entre les parties ou d'une décision judiciaire.

b) Lors de la mise à la disposition de l'acquéreur de l'immeuble vendu, il sera couvert contre le risque d'incendie par une police collective qui aura été souscrite pour le Compte du Syndicat de copropriété par la Société venderesse.

Toutefois, en cas d'incendie total ou partiel de l'immeuble présentement vendu avant la complète libération de l'acquéreur, la société venderesse exercera sur l'indemnité allouée par la Compagnie d'assurances, qu'il s'agisse

d'une police souscrite par l'acquéreur ou d'une police souscrite pour le compte de la collectivité des copropriétaires, les droits que les dispositions de l'article L. 123-13 du Code des Assurances réservent aux créanciers privilégiés ou hypothécaires.

En tant que de besoin, l'acquéreur cède et transporte à la Société venderesse, qui accepte, une somme égale au solde du prix de la présente vente alors dû, en principal, frais et accessoires, à prendre par préférence et antériorité à lui-même et à tous futurs cessionnaires dans le montant de l'indemnité dont il s'agit. La société venderesse pourra toucher et recevoir cette somme directement et sur sa simple quittance sans le concours et hors la présence des cédants.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la Compagnie d'Assurances intéressée, à la diligence de la société venderesse et aux frais de l'acquéreur.

2°/ Assurances-dommages :

a) Comme l'article L. 242-1 du Code des Assurances le lui impose, la société venderesse déclare avoir souscrit une assurance dommages-ouvrage auprès de la Compagnie SAGEBAT, ayant son siège social à PARIS 15^{ème}, 56 rue Violet,

Cette police d'assurance porte le numéro 423 797 Q 0655010 ;

Une copie en a été déposée au rang des minutes de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, le 30 mai 2001.

La société venderesse déclare que conformément à la loi du 31 décembre 1989 cette police exclue toute franchise.

La société venderesse reconnaît avoir acquitté dans sa totalité la prime afférente au contrat ainsi souscrit et s'engage à en communiquer une copie à l'acquéreur.

3°/ Assurance-responsabilité :

a) La société venderesse informe l'acquéreur qu'elle satisfait à l'obligation posée par l'article L. 242-1 du Code des Assurances, en ce qu'elle a souscrit un contrat couvrant sa responsabilité à raison des travaux de bâtiment par elle réalisés auprès de la Compagnie SAGEBAT, ayant son siège à PARIS 15^{ème}, 56 rue Violet,

Cette police d'assurance porte le numéro 423797 Q 9254 040 ;

Une copie en a été déposée au rang des minutes du notaire associé soussigné.

b) La société venderesse déclare que les différentes entreprises avec lesquelles elle a contracté pour la réalisation du présent immeuble sont également tenues de souscrire un contrat assurant leur responsabilité.

c) En outre, le vendeur déclare que l'assureur dommages-ouvrage est en possession des polices d'assurance-responsabilité des entreprises désignées au 2. Ci-dessus et donne pouvoir à l'acquéreur afin de s'en faire remettre une copie sur simple demande.

La société venderesse s'engage à l'aviser de tout changement d'assureur et de tout avenant au contrat assurant sa responsabilité.

OBLIGATIONS INCOMBANT A L'ACQUEREUR ET AU VENDEUR

La police d'assurance 'dommage-ouvrage' souscrite par LE VENDEUR bénéficie aux propriétaires successifs.

En conséquence, les obligations imposées par la police d'assurance, et qui doivent être exécutées postérieurement au transfert de propriété, incomberont à L'ACQUEREUR et à ses ayants-droit.

Obligations à la charge de L'ACQUEREUR :

Au regard de la Loi du 4 Janvier 1978, L'ACQUEREUR a la qualité d'assuré, ce qui signifie qu'il demeure tenu :

- au cas où des travaux seraient effectués au titre de la garantie de parfait achèvement, de notifier à l'assureur le constat de leur exécution, et ce dans le mois de sa date;
- en cas de sinistre susceptible de mettre en jeu la garantie de ce contrat, de le notifier à l'assureur dès qu'il en aura eu connaissance et au plus tard dans le délai fixé par le contrat, ce délai ne pouvant être inférieur à cinq jours ouvrés.

Par ailleurs, sa qualité d'assuré subroge L'ACQUEREUR dans tous les droits découlant du contrat et notamment celui d'exiger de l'assureur la remise de tous les documents, techniques ou autres, afférents à l'opération de construction.

Obligations à la charge du VENDEUR :

Aussi longtemps qu'il aura la qualité de maître d'ouvrage, au sens de l'article 1601-3 du Code civil, LE VENDEUR s'oblige envers la compagnie d'assurances :

- à déclarer à l'assurance la réception de L'IMMEUBLE;
- à adresser à l'assurance un dossier technique comportant plans et notice descriptive dans le mois de l'achèvement des travaux;

- à lui notifier le constat d'exécution des travaux effectués au titre de la garantie de parfait achèvement;
- à lui déclarer les éléments nouveaux susceptibles de modifier les bases sur lesquelles ce contrat a été établi;
- à lui déclarer tout arrêt des travaux;
- et d'une manière plus générale, à satisfaire à toutes les obligations lui incombant en application de ces contrats d'assurances de dommages et de responsabilité.

GARANTIE D'ACHEVEMENT

L'exemplaire original de la GARANTIE D'ACHEVEMENT donnée par ENTENIAL dont le siège est à PARIS 8^{ème}, 73 rue d'Anjou,

Ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée le **23 mai 2001** dont une copie est demeurée annexée à un acte dressée par Maître DOBBE notaire associé soussigné, le 30 mai 2001.

Il résulte notamment :

Centralisation des écritures :

L'emprunteur s'engage à verser à ce compte toutes les sommes qu'il recevra des acquéreurs, à l'exception de celles visées à l'article « COMPTE RESERVATAIRE », et à cet effet, les actes de vente devront comporter l'obligation pour les acquéreurs de verser toutes les sommes dues à l'Emprunteur par chèques libellés à l'ordre d'ENTENIAL pour affectation au compte centralisateur.

En outre, l'Emprunteur s'engage à verser audit compte les apports qu'il serait amené à faire en fonction des obligations souscrites aux présentes, ainsi que tous concours financiers consentis par un tiers si les termes des présentes ne lui interdisent pas de recourir à de tels concours.

Le paiement de l'ensemble des dépenses nécessaires à la réalisation de l'opération immobilière sera effectué par l'intermédiaire de ce compte, l'Emprunteur s'obligeant à en adresser les justificatifs à première demande du Prêteur.

Le Prêteur sera en droit de refuser tout paiement ne correspondant pas à des travaux ou prestations effectivement exécutés dans les conditions communiquées au Prêteur.

Toutes avances et tous frais engagés pour le compte de l'Emprunteur à l'occasion des présentes conventions ou de leurs suites seront portés en débit du compte.

L'Emprunteur s'interdit de demander la clôture du compte n° 555 33 616 tant que dureront les effets de la garantie d'achèvement consentie au TITRE II des présentes.

DECLARATIONS DU VENDEUR

LE VENDEUR déclare :

- qu'il n'existe sur LE BIEN vendu aucun droit de préemption non purgé et aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation.
- que ledit BIEN est franc et libre de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale, de tout privilège immobilier spécial et de saisie
- que le syndic actuel de l'immeuble est : KAUFMAN et BROAD HOMES , 33 Avenue du Maine 75015 PARIS. .
- qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autres servitudes grevant ou susceptibles de grever LE BIEN, que :

Aux termes d'un acte reçu par maître Robert FAY, Notaire à BRUNOY, le 1^{er} Juillet 1971, contenant règlement de copropriété de l'immeuble sis à BRUNOY, Grande Rue, publié au 1^{er} Bureau des hypothèques de CORBEIL ESSONNES le 0¹ Septembre 1971, volume 225 numéro 13, il a été stipulé sous le paragraphe servitude qui suit littéralement transcrit:

« Monsieur et Madame MARIETTE expliquent ici :

« Que les constructions édifiées sur le lot numéro UN ci-dessus désigné et qui font faire l'objet du présent règlement de copropriété sont édifiées à partir du premier étage sur toute la largeur de la Grande Rue, c'est à dire qu'une partie de ces constructions se trouve donc en surplomb sur une partie du troisième lot ci-dessus désigné, l'extrémité droite de cette construction ayant appui sur un mur appartenant à Monsieur et Madame MARIETTE formant la limite séparative d'avec la propriété voisine.

« Que les tuyaux de descente des eaux pluviales et usées sont fixés sur le mur dont il vient d'être parlé et des regards sont installés sur le lot numéro TROIS, pour recueillir lesdites eaux, l'ensemble étant relié à l'égout situé dans la grande rue, à moyen de canalisations souterraines établies également sur le lot numéro TROIS.

« Que pour accéder aux différents locaux ainsi qu'aux parkings composant le lot numéro UN ci-dessus, il est indispensable de pénétrer sur une partie du lot numéro TROIS.

« Qu'il en est de même pour accéder au lot numéro DEUX qui doit faire l'objet d'une cession à l'ELECTRICITE DE FRANCE en vue de l'installation d'un transformateur.

« Que dans le but de régler dès maintenant les rapports de bon voisinage entre les différents propriétaires des trois lots qui ont été ci-dessus désignés, Monsieur et Madame MARIETTE concèdent dès maintenant les servitudes suivantes :

« I - CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE au profit des lots n° UN et DEUX

« Pour permettre aux copropriétaires du lot numéro UN et au propriétaire du lot numéro DEUX, d'accéder à la grande rue aux différents locaux, dépendant de l'immeuble ainsi qu'aux parkings situés derrière cet immeuble, Monsieur et Madame MARIETTE leur concèdent à titre de servitude réelle et perpétuelle le droit de passer sur leur fonds constituant le lot numéro TROIS sus -désigné.

« Ce droit de passage s'exercera sur une bande de terrain d'une contenance de CENT TRENTE CINQ METRES CARRES SOIXANTE QUINZE CENTIEMES environ et tenant :

« Par devant la grande rue, sur une Façade de trois mètres soixante quinze centimètres,

« D'un côté à droite, Monsieur JUNG, sur une longueur de trente six mètres vingt centimètres

« D'autre côté à gauche, le lot numéro UN ci dessus sur une même longueur.

« Et au fond., le lot numéro TROIS sur une largeur de trois mètres soixante quinze centimètres.

« Le droit de passage ainsi concédé pourra être exercé en tout temps et en toute heure par tous les copropriétaires successifs desdits lots numéro UN et DEUX, les membres de leur famille, leurs domestiques et employés, à pied ou en voiture, le tout à charge de ne jamais encombrer en aucune manière, ledit passage, afin de le laisser toujours entièrement libre à la circulation.

« II - CONSTITUTION DE SERVITUDE DE SURPLOMB

« Monsieur et Madame MARIETTE concèdent aux co-propriétaires du lot numéro UN à titre de servitude réelle et perpétuelle, le droit de surplomb leur construction à partir du niveau premier étage, sur la propriété constituant le lot numéro TROIS ci dessus, ainsi que le droit d'appui sur le mur leur appartenant également et formant la limite séparative d'avec le propriétaire voisin.

« Ils autorisent également la pose et la fixation sur ledit mur, des tuyaux de descente des eaux pluviales et usées provenant de leur immeuble a l'exclusion de tous autres usages.

« Ce surplomb s'exerce en partie au-dessus du passage dont le droit vient d'être ci-dessus concédé aux lots numéro UN et DEUX et représente une superficie CINQUANTE TROIS METRES CARRES ET VINGT CINQ CENTIEMES et tient :

- « Par devant à la grande rue, sur une façade de trois mètres soixante quinze centimètres
- « D'un côté à droite, Monsieur JUNG sur longueur de quatorze mètres vingt centimètres environ,
- « D'autre côté à gauche, le lot numéro UN sur une même longueur,
- « Et au fond, le lot numéro TROIS sur une largeur de trois mètres soixante quinze centimètres.

« Il est bien entendu que tous travaux de réparation et d'entretien qui seraient nécessaires à la partie de la construction se trouvant en surplomb, devront être exécutés de manière à ce qu'il n'en résulte aucun préjudice quelconque pour le propriétaire du lot numéro TROIS et qu'en aucune manière, la circulation dans le passage dont il a été ci-dessus parlé ne se trouve pas interrompue par suite de ces travaux.

« Si toutefois les travaux à effectuer nécessitaient l'installation d'appareils entravant la circulation, les copropriétaires du lot n° UN devraient prévenir les propriétaires du lot n° TROIS, au moins huit jours francs à l'avance par la voie recommandée, étant entendu qu'en tout état de cause, les travaux devront être exécutés sans aucune interruption, et avec diligence de manière à rendre libre le Passage dans les moindres délais.

« Si des dégradations étaient commises lors de l'exécution des travaux, soit sur le sol dudit passage, soit sur le mur servant d'appui à la construction, les copropriétaires du lot n° UN devront immédiatement remettre les lieux en leur état primitif.

« III CANALISATIONS ET REGARDS »

« Sur l'assiette du passage dont il a été ci-dessus parlé sont installés trois regards destinés à recueillir les eaux pluviales et usées de l'immeuble constituant le lot numéro UN ci-dessus et ces regards étant reliés à des canalisations souterraines établies sur toute la longueur dudit passage et aboutissant aux réseaux d'assainissement de la Grande Rue.

« Monsieur et Madame MARIETTE concèdent aux futurs copropriétaires du lot numéro UN, à titre de servitude réelle et perpétuelle, le droit de maintenir les regards et canalisations ci-dessus tels qu'ils sont actuellement implantés sur partie du lot numéro TROIS leur appartenant.

« Dans la perspective de l'aménagement du lot numéro TROIS, il sera installées des canalisations destinées aux drainages des eaux pluviales et des eaux usées, lesquelles seront branchées sur le réseau existant desservant actuellement le lot Numéro UN.

nt d'être
icie de
ient :

« A cet effet, les copropriétaires du lot numéro UN devront supporter ce branchement sans aucune contre partie ni indemnité.

quinze

es vingt

soixante

« Les réparations qui s'avèreraient nécessaires aux canalisations et regards desservant les lots numéros UN et TROIS seront supportées par les propriétaires de chacun de ces lots, à l'exception des réparations et travaux à faire aux canalisations et regards se trouvant dans le passage commun ci-dessus définis qui seront supportés à frais communs par les deux lots à compter du jour du branchement des canalisations du lot numéro TROIS, sur celle desservant le lot numéro UN. »

seraient
exécutés
e
dont il a

En outre, il déclare qu'il n'a laissé acquérir aucune servitude sur LE BIEN présentement vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles énoncées tant aux présentes qu'aux pièces ci-jointes et annexées, celles résultant de l'ensemble immobilier notamment celles stipulées dans le règlement de copropriété, celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi et des anciens titres de propriété.

arcillage
venir les
ar lettre
exécutés
dans les

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Pour l'application des dispositions de l'article R 238-38 du Code du Travail, le VENDEUR déclare que le BIEN objet des présentes est en cours d'édification dans le cadre d'une opération de construction entrant dans le champ d'application de la Loi numéro 93-1418 du 31 décembre 1993.

, soit sur
priétaires

En conséquence, il s'oblige à veiller à ce que le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage prévu par l'article L 235-15 du Code du Travail lui soit remis par le coordonnateur lors de la réception de l'ouvrage et effectuer le dépôt au rang des minutes de l'Office Notarial du Notaire soussigné dans le mois de la réception de l'ouvrage.

s regards
t numéro
sur
nt de la

Une copie de cet acte de dépôt sera adressée à l'ACQUEREUR qui reconnaît de son côté avoir été informé de la nécessité de conserver ce document, lequel devra être transmis lors de chaque mutation du BIEN.

res du lot
regards et
t numéro

Il s'oblige également à en remettre un exemplaire au syndic de la copropriété.

PRET PAR LA CAIXA BANK

a installé
ix usées,
t Numéro

En vue de se procurer les ressources nécessaires à l'acquit du prix de la vente ci-dessus, les acquéreurs ont obtenu de la CAIXABANK France, un prêt d'un montant de CENT QUARANTE CINQ MILLE EUROS (145 000 €).

En conséquence, aux présentes est à l'instant intervenue :

Madame Catherine DEBAECKER, agissant au nom et pour le compte de la CAIXABANK France, Société ci-dessus nommée,

Et Monsieur et Madame REVELLAT ci-après dénommés
L'EMPRUNTEUR,

Ont exposé ce qui suit :

Les acquéreurs ont demandé au PRETEUR de leur consentir un prêt de CENT QUARANTE CINQ MILLE EUROS (145 000,00 €) destiné à concurrence de CENT UN MILLE CINQ CENTS EUROS (101 500,00 €) à la fraction du prix exigible le jour de la signature de l'acte authentique, et le surplus soit QUARANTE TROIS MILLE CINQ CENTS EUROS (43 500 €) au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

II - Les mots "BIENS HYPOTHEQUES" désigneront les biens vendus

III - Le PRETEUR pourra subordonner la réalisation du prêt à :
la régularisation des garanties au rang convenu,
la réalisation des différentes modalités et autorisations prévues,
l'investissement préalable des fonds personnels de l'EMPRUNTEUR et de ceux à provenir des autres sources de financement prévues.

Etant ici précisé que l'EMPRUNTEUR autorise par les présentes le PRETEUR à verser les fonds :

s'il s'agit de financement de travaux, au fur et à mesure de leur avancement., aux entreprises sur présentation de factures dûment avalisées par le maître d'œuvre ou son représentant.

ARTICLE I – OFFRE DE PRET

L'EMPRUNTEUR reconnaît que le prêt, objet des présentes, est la matérialisation de l'offre de prêt faite par le PRETEUR à l'EMPRUNTEUR et que ce dernier a accepté le 30 avril 2002.

ARTICLE II – VERSEMENTS A EFFECTUER PAR L'EMPRUNTEUR

La durée du présent prêt est de 216 mois .

A - Période de débloques successifs :

La période de déblocage successifs aura une durée maximum de 12 mois. En tout état de cause, la fin de cette période ne pourra être antérieure à la date de la déclaration d'achèvement des travaux.

Les intérêts commenceront à courir du jour de l'envoi des fonds. Ils seront calculés en fonction des sommes débloquées conformément aux usages bancaires en matière d'arrêté de compte débiteur payable par mois à terme échu.

B – Période d'amortissement :

La période d'amortissement aura une durée de 204 mois.

La date de point de départ de l'amortissement sera la date de la prochaine échéance d'intérêts suivant le dernier déblocage du prêt.

Pour se libérer intégralement, l'EMPRUNTEUR s'oblige aux versements périodiques dont le détail sera précisé sur l'échéancier qui lui sera adressé dès passage en période d'amortissement. L'échéancier annexé au présent acte n'a qu'un caractère d'information. Les échéances ont été calculées selon les conditions financières prévues à l'article III ci après et indépendamment de la durée de la période d'anticipation.

Ces versements comprennent la cotisation à l'assurance groupe dont le montant est indiqué sur l'échéancier annexé et dont les modalités sont énoncées sur les certificats d'adhésion qui demeureront annexés aux présents.

Outre ces versements, l'EMPRUNTEUR doit verser au PRETEUR des frais d'étude s'élevant à 400 €.

ARTICLE III – CONDITIONS FINANCIERES

1 – Taux d'origine :

Le présent prêt est productif d'intérêts au taux proportionnel de 5 % l'an et e durant les cinq premières années du prêt.

2 – Taux révisé :

A l'issue de la cinquième année, le taux d'origine sera révisé selon l'option choisie par l'EMPRUNTEUR parmi les deux possibilités ci-après :

a) Taux fixe égal :

au taux des obligations assimilables du Trésor à 10 ans majoré de 1,20 points si la durée du prêt restant à courir est supérieure ou égale à 7ans.

au taux des obligations assimilables du Trésor à 10 ans majoré d'un point, si la durée du prêt restant à courir est inférieure à 7 ans.

b) Taux révisable :

Le taux sera révisé en fonction de la variation du Taux Interbancaire Européen à 1 an (TIBEUR à 1 an) calculé sous l'égide de l'Association Bancaire Européenne (A.B.E.).

La référence servant de base sera le dernier TIBEUR à 1 an connu à la date de révision.

Au cas où le TIBEUR à 1 an viendrait à disparaître, une autre référence serait proposée à l'EMPRUNTEUR qui pourrait alors :

- soit accepter la référence proposée.
- soit opter pour un taux fixe dans les conditions définies ci-après à l'alinéa a) ci-avant.

La révision du taux d'intérêts interviendra annuellement, pour la première fois à l'issue de la cinquième année, et ensuite d'année en année, à la date anniversaire de la première révision.

Le nouveau taux d'intérêt sera le dernier TIBEUR à un an, **majoré de 1,3 points**. Il est ici précisé que le TIBEUR à un an s'élève à 3,803 % le 7 mai 2002.

REVISION A LA HAUSSE

Le montant des échéances de remboursement variera selon les modalités suivantes :

a) De nouvelles échéances seront calculées par application du nouveau taux d'intérêt au capital restant dû au début de la période annuelle concernée, de telle manière que le prêt soit entièrement remboursé à l'expiration de la durée contractuelle initiale du prêt.

b) Par exception à ce qui suit, la première révision intervenant à l'issue de la cinquième année, sera sans incidence sur la durée du prêt et les échéances révisées ne feront l'objet d'aucun plafonnement.

c) Toutefois, la majoration du taux du prêt d'une année à l'autre sera imputée :

- d'une part sur le montant de l'échéance dont la majoration sera plafonnée à 75% du taux d'inflation (indice du coût de la consommation "série France entière" publié par l'INSEE ou tout autre qui pourrait y être substitué) constaté pendant la période de 12 mois avant le mois anniversaire du prêt.

- d'autre part sur la durée restant à courir qui pourra s'en trouver allongée.

REVISION A LA BAISSSE

La baisse du taux du prêt d'une année à l'autre sera imputée sur la seule durée restant à courir de telle sorte que le montant de la nouvelle échéance soit sensiblement équivalent à celui de l'échéance de l'année précédant la révision. Il pourra en résulter une réduction de la durée du prêt.

b) Absence d'option

Si à l'issue de la cinquième année, L'EMPRUNTEUR n'a pas fait connaître au PRETEUR son choix quant à l'option ci-dessus proposée, L'EMPRUNTEUR sera, par défaut, réputé avoir opté pour le taux révisable.

c) Faculté de passage à taux fixe

A tout moment, l'EMPRUNTEUR, qui aura opté pour un taux révisable à l'issue de la cinquième année, aura la faculté de demander la transformation du taux variable en taux fixe, sans frais, sous réserve d'un préavis de deux mois par rapport à la date de la première échéance à taux fixe demandée, la prise d'effet ayant lieu obligatoirement à une date d'échéance à venir. Toute transformation en taux fixe sera irrévocable.

Sauf accord contraire entre les parties, la durée du prêt à taux fixe sera déterminée de telle manière que la durée totale du prêt soit égale à celle initialement prévue.

Le taux fixe retenu pour la durée résiduelle du prêt sera, déterminé en fonction de la durée restant à courir selon les modalités ci-dessus définies à l'alinéa «a) Taux fixe» du paragraphe « 2 - TAUX REVISE ».

ARTICLE IV – TRANSMISSION DE CREANCE

La créance résultant du présent prêt, se transmettra par un simple endos d'ordre mis sur la copie exécutoire à ordre représentative de celui-ci.

Les parties requièrent donc le notaire soussigné, de délivrer une copie exécutoire à ordre des présentes comportant cette clause à ordre.

Cet endos devra être daté et signé par l'endosseur (le premier endosseur étant le PRETEUR).

Il n'aura pas à être signifié à l'EMPRUNTEUR.

L'endos transférera à l'endossataire la propriété de la créance, avec tous les droits, actions, privilèges et garanties y attachés.

En conséquence, le dernier endossataire pourra se désister de tous droits, privilèges et hypothèques et donner mainlevée de l'inscription, qui sera prise en vertu des présentes, et de tous renouvellements qui auront pu en être faits sans autre formalité que renonciation dans l'acte de mainlevée, que la copie exécutoire aura été représentée au notaire, et que celui-ci y aura fait mention de cette mainlevée.

Le tout sauf application des dispositions de la loi numéro 76.519 du 15 juin 1976.

ARTICLE V - RANG HYPOTHECAIRE

De convention expresse sans laquelle ce prêt n'aurait pas été consenti, et à peine de non réalisation du prêt ou d'exigibilité de la créance, l'inscription à prendre ultérieurement en vertu des présentes, **viendra en PREMIER rang et sans concurrence.**

ARTICLE VI - TAUX EFFECTIF GLOBAL

Pour l'application des dispositions des articles L 313.3 et suivants du Code de la Consommation relatifs au taux effectif, il est mentionné que le taux effectif global du prêt résultant des présentes, ressort, savoir :

- en ce qui concerne les intérêts et taxes éventuelles inclus dans les versements, **à un taux effectif de : 5 %**
 - en ce qui concerne les frais d'étude **à un taux de:0,0377 %**
 - en ce qui concerne la prime d'assurance groupe **à un taux de : 0,4642 %**
 - et en ce qui concerne les frais du notaire soussigné **à un taux de 0,06 %**
- Soit au total 5,5619 %

Mais qu'il ne tient pas compte cependant des indemnités diverses, intérêts de retard ou autres stipulés pour le cas de non exécution des conditions des présentes par l'EMPRUNTEUR, ceux-ci n'étant exigibles que de son fait.

L'EMPRUNTEUR déclare à ce sujet n'avoir versé à qui que ce soit, aucune commission ou autres relativement au prêt résultant des présentes ni payé de frais ou indemnités quelconques, en dehors de ce qui est constaté au présent acte.

ARTICLE VII - OBLIGATIONS DE L'EMPRUNTEUR

L'EMPRUNTEUR s'oblige :

a) A régler les versements périodiques prévus à l'échéancier ci-annexé et à l'échéancier qui lui sera adressé lors de chaque révision annuelle, ou après passage en taux fixe, et, en cas de période de déblocages successifs, à régler les intérêts dus.

b) A dénoncer les aliénations totales ou partielles à titre onéreux ou gratuit, les expropriations pour cause d'utilité publique, les saisies, les décès et changement d'état civil de l'un des propriétaires du bien hypothéqué ou remis gage.

D'une manière générale, l'EMPRUNTEUR devra fournir au PRETEUR sur sa situation juridique, financière et commerciale, tous renseignements et justifications que celui-ci pourrait exiger.

c) A contracter, dans la mesure où l'objet du prêt la rend obligatoire, une assurance responsabilité et une assurance dommages telles que prévues et définies par la loi numéro 78.12 du 4 janvier 1978 et le décret numéro 78.1093 du 17 novembre 1978 dont le PRETEUR pourra à tout moment obtenir la justification,

d) A souscrire une assurance contre l'incendie.

L'EMPRUNTEUR devra à l'acte constatant le prêt, déclarer que les BIENS HYPOTHEQUES sont assurés pour la "valeur de reconstruction à neuf". Il s'oblige à maintenir et renouveler cette assurance et à en justifier à toute réquisition du PRETEUR tant qu'il sera débiteur envers lui.

En cas de sinistre et malgré toutes contestations, l'indemnité sera versée directement au PRETEUR jusqu'à concurrence de sa créance d'après le compte présenté par lui et hors la présence de l'EMPRUNTEUR.

Notification du transport d'indemnité ci-dessus, avec opposition au paiement de l'indemnité au propriétaire en cas de sinistre, sera faite par les soins du notaire rédacteur de l'acte constatant le prêt à la Compagnie pour assurer au PRETEUR le bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du 13 juillet 1930.

e) A faciliter au PRETEUR la vérification des renseignements sur les BIENS HYPOTHEQUES, fournis lors de la demande de prêt ou la surveillance de la marche des travaux et la vérification de leur conformité avec les justifications fournies. A cet effet, le représentant du PRETEUR aura à tout moment le droit de visiter les BIENS HYPOTHEQUES et de pénétrer sur les chantiers, ainsi que de faire procéder à toute mesure de contrôle ou de constat par toute personne de son choix.

Si l'EMPRUNTEUR interrompait les travaux ou s'il ne les exécutait pas suivant les spécifications remises au PRETEUR, celui-ci pourrait les faire poursuivre par toute personne de son choix, aux frais et risques de l'EMPRUNTEUR.

f) A conférer au PRETEUR le droit de prélever automatiquement aux dates convenues sur ses comptes bancaires ou postaux le montant des sommes dues et tous frais afférents à l'acte à intervenir, y compris tous frais de renouvellement d'inscription.

g) A payer tous les frais, droits et honoraires, même non taxés, afférents à la régularisation du prêt ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à délivrer au PRETEUR.

II - L'EMPRUNTEUR s'interdit :

a) D'altérer la valeur du gage. Il devra prendre à ses frais toutes mesures nécessaires à la sauvegarde et au bon entretien des BIENS HYPOTHEQUES, faute de quoi, le PRETEUR aura le droit de prendre lui-même toutes mesures nécessaires et utiles aux frais de l'EMPRUNTEUR, le tout sans préjudice de l'exigibilité anticipée du prêt par suite de la déchéance du terme pour cause de diminution de la valeur des sûretés prises à sa bonne fin, en application de l'article 1188 du Code Civil.

b) De donner les BIENS HYPOTHEQUES en location, en tout ou partie, de consentir à quiconque un droit d'occupation quelconque à quelque titre que ce soit à moins que le PRETEUR n'y consente expressément par écrit ou que le bien financé est destiné à être loué. Toute convention faite avec un tiers en contravention de cette clause sera réputée fait en fraude des droits du PRETEUR sans préjudice de la déchéance du terme encourue par l'EMPRUNTEUR, tant par suite de la diminution éventuelle des

sûretés consenties par lui que de l'application de l'article XI ci-après, relatif à l'exigibilité anticipée du prêt.

Dans le cas où le PRETEUR autoriserait la location des BIENS HYPOTHEQUES, ou aurait accordé son prêt dans ce but, une délégation de loyers, faite par préférence au bailleur et à tous autres, devra lui être consentie à première demande. La signature de l'acte constatant le prêt emportera obligation pour l'EMPRUNTEUR de consentir cette délégation et obtenir le consentement des locataires, étant précisé que cette délégation n'opérera aucun effet novatoire.

c) De consentir dans l'avenir aucune cession de ses rémunérations professionnelles sauf autorisation expresse du PRETEUR.

ARTICLE VIII - FACULTE DE REMBOURSEMENT PAR ANTICIPATION

L'EMPRUNTEUR aura le droit de rembourser, en totalité ou en partie, son prêt par anticipation mais seulement à une date d'échéance mensuelle à charge de prévenir le PRETEUR au moins trois mois à l'avance.

En cas de remboursement partiel, les échéances postérieures seront réduites proportionnellement.

Les remboursements anticipés devront être au moins égaux à 10 % du capital d'origine, sauf s'il s'agit du solde.

- Tant que le taux sera variable, les remboursements anticipés ne donneront pas lieu au paiement d'une indemnité.

- En cas de passage en taux fixe, les remboursements anticipés donneront lieu à la perception d'une indemnité calculée de la manière suivante.

A - Prêts regis par les articles L312.1 et suivants du Code de la Consommation (le n° 79.596 du 13 juillet 1979 dite " loi Scrivener ")

Ils donneront lieu au règlement d'une indemnité égale à une semestrialité d'intérêts du capital remboursé, plafonnée à 3 % du capital restant dû avant le remboursement.

Toutefois, cette indemnité ne sera pas due lorsque le remboursement anticipé sera motivé par la vente du bien immobilier financé faisant suite à un changement du lieu d'activité professionnelle de l'EMPRUNTEUR ou de son conjoint, par le décès ou la cessation forcée de l'activité professionnelle de ces derniers.

ARTICLE IX - TRANSFERT DU PRET A UNE TIERCE PERSONNE

Le transfert du prêt à une tierce personne sera autorisé par le PRETEUR en cas d'aliénation de l'objet du financement à condition que le cessionnaire obtienne

l'agrément du PRETEUR qui tiendra notamment compte de la solvabilité du cessionnaire et de la réglementation en vigueur, et prenne à sa charge, outre les obligations dudit prêt, les frais extérieurs occasionnés par ce transfert et règle au PRETEUR les frais d'étude calculés sur les bases en vigueur lors du transfert.

ARTICLE X - EXIGIBILITE ANTICIPEE

Toutes les sommes dues en principal, intérêts et accessoires seront exigibles de plein droit et sans aucune mise en demeure et aucune autre utilisation du prêt ne pourra être demandée au PRETEUR, dans l'un ou l'autre des cas suivants (étant précisé que les paiements ou les régularisations postérieurs ne feront pas obstacle à cette exigibilité, leur acceptation par le PRETEUR ne valant pas accord de délai) :

1°) En cas d'inexécution par l'EMPRUNTEUR de l'un quelconque des engagements résultant du présent acte, notamment du paragraphe "OBLIGATIONS" ci-dessus, ou dans les cas prévus aux articles 1188 et 2131 du Code Civil relatifs à la diminution des sûretés et détérioration ou dépérissement du gage, ou enfin si les renseignements et documents fournis par l'EMPRUNTEUR, notamment à l'appui de sa demande de prêt, étaient reconnus faux ou inexacts.

2°) En cas de décès de l'EMPRUNTEUR ou de l'un de ses co-obligés.

3°) En cas de vente, de mutation de propriété entre vifs de quelque façon que ce soit, de constitution de droits réels des BIENS HYPOTHEQUES.

4°) En cas d'interruption totale ou partielle pendant trois mois des travaux faisant l'objet du prêt.

5°) Au cas où l'EMPRUNTEUR consentirait une hypothèque sur tout ou partie des BIENS HYPOTHEQUES ou de toute mise en gage, saisie de biens donnés en garantie, d'arbitrage sur tout contrat ou compte contenant des valeurs mobilières,, sans l'accord exprès du PRETEUR.

6°) Au cas où la signature de l'EMPRUNTEUR ne serait plus admise par l'Institut d'émission.

7°) Au cas où l'EMPRUNTEUR n'accepterait pas de prendre en charge les créations ou majorations des taxes et impôts qui viendraient à frapper le prêt accordé, ou ses annexes.

8°) Si l'EMPRUNTEUR était déclaré en redressement, liquidation judiciaire ou faillite personnelle,

9°) Si l'EMPRUNTEUR étant une personne morale, en cas de dissolution , ou si, un ou plusieurs des associés cèdent leurs parts entre eux ou à des tiers sans l'accord exprès du PRETEUR.

10°) En cas de résiliation de toute police d'assurance personnelle déléguée au profit du PRETEUR.

11°) Si l'EMPRUNTEUR interrompait le versement de ses rémunérations ou revenus objets d'une domiciliation.

12°) En cas de rachat total ou partiel, demande d'avance, d'arbitrage, conversion en rente viagère de tout contrat d'assurance vie objet d'une mise en gage ou d'une délégation de créance, sauf accord exprès du PRETEUR ou en cas de non-réalisation des abondements prévus et auxquels le souscripteur du contrat nanti s'est engagé.

ARTICLE XI - INTERETS DE RETARD & INDEMNITES DIVERSES

En cas de défaillance de l'EMPRUNTEUR :

1 °) Le taux d'intérêt du prêt sera majoré, à titre de pénalité, de 3 % lorsque le PRETEUR n'exigera pas le remboursement immédiat du capital restant dû, et ce, jusqu'à ce que l'EMPRUNTEUR ait repris le cours normal des échéances contractuelles. Pour l'application de ces dispositions, toute fraction de mois de retard compte pour un mois entier.

2°) En cas d'exigibilité anticipée pour l'une des causes prévues à l'article XI ci-dessus, le PRETEUR amené à demander la résolution du contrat pourra exiger le remboursement du capital restant dû ainsi que le paiement des intérêts échus. Jusqu'à la date du règlement effectif, les sommes restant dues produiront des intérêts de retard à un taux égal à celui du prêt.

En outre, le PRETEUR exigera de l'EMPRUNTEUR défaillant une indemnité d'un montant de 7 % des sommes dues au titre du capital restant dû, des intérêts échus non versés et, le cas échéant, des intérêts de retard, le tout sans préjudice de l'application de l'article 1152 du Code Civil. Tous les versements partiels s'imputeront d'abord sur les intérêts, indemnités et accessoires, et ensuite sur le capital.

3°) Le PRETEUR réclamera à l'EMPRUNTEUR défaillant le remboursement, sur justification, des frais taxables qui lui auront été occasionnés par cette défaillance.

4°) Tous intérêts non payés à leur échéance, à partir du moment où ils seront dus pour une année au moins, se capitaliseront sans qu'il soit besoin de mise en demeure, de plein droit et s'ajouteront au capital et, sans pour cela cesser d'être exigibles, produiront de nouveaux intérêts au même taux que le principal, conformément à l'article 1154 du Code Civil.

ARTICLE XII - INDIVISIBILITE EN CAS DE DECES

En cas de décès de l'EMPRUNTEUR avant l'entier remboursement des sommes dues en représentation du prêt, en principal, intérêts, frais et accessoires, ses héritiers ou représentants seront tenus solidairement entre eux et avec l'époux survivant dudit EMPRUNTEUR au paiement de tout ce qui sera alors dû sans pouvoir invoquer le bénéfice de divisibilité de la dette.

ARTICLE XIII - LIEU DE PAIEMENT

Tous les paiements à faire en conséquence du prêt qui sera réalisé, auront lieu au siège social du PRETEUR.

RSES

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent à la société KAUFMAN et BROAD HOMES par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

Monsieur **MARIETTE** Gilbert Fernand, retraité, et Madame **FRAJKUS** Denise, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à BRUNOY (Essonne) 14 Avenue Numance Bouel.

Nés, savoir :

Monsieur à MITRY MORY (Seine-et-Marne) le 24 Décembre 1932

Madame à PARIS 15^{ème}, le 30 Mars 1935

Aux termes d'un acte reçu par Maître DOBBE notaire associé soussigné, le 4 mai 2001.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal hors taxes de CINQ MILLIONS CINQ CENT MILLE FRANCS.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de CORBEIL ESSONNES, le 22 juin 2001, volume 2001 P, numéro 4353.

Ledit acte a fait l'objet d'une attestation rectificative publiée au premier bureau des hypothèques de CORBEIL ESSONNES (Essonne), le 2 novembre 2001, volume 2001 P, numéro 8404.

DU CHEF DE MONSIEUR ET MADAME MARIETTE

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent à Monsieur et Madame MARIETTE, vendeurs aux présentes, et dépendent de la communauté de biens existant entre eux, savoir :

. Parcelle cadastrée section AB, numéro 232 :

Par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite ensemble, au cours et pour le compte de ladite communauté de :

Madame JUNG Sylviane Suzanne Marcelle, domiciliée et demeurant à BRUNOY (Essonne), 6 Grande Rue, divorcée en premières noces et non remariée de Monsieur RUI FONSECA E CASTRO FERREIRA
Née à PARIS, 15^{ème}, le 18 avril 1944.

Suivant acte reçu par Maître Christian LE BRAS, Notaire associé à BRUNOY, le 2 octobre 1990.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé par compensation conventionnelle.

Audit acte, ont été faites les déclarations d'état civil d'usage.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de CORBEIL ESSONNES (Essonne), le 9 novembre 1990, volume 1990P, numéro 9270.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire associé soussigné.

. Parcelle cadastrée section AB, numéro 359 :

Par suite de l'acquisition que Monsieur MARIETTE en a faite seul au cours et pour le compte de ladite communauté d'un bien de plus grande importance de :

Madame CHEVOLLEAU Geneviève Valentine Marie Louise, sans profession, domiciliée et demeurant à AURIAC SUR VENDINELLE, 15 LOT LES FOURQUES, veuve en premières noces de Monsieur Bernard Augustin Antonin AMIAUD, et épouse divorcée non remariée de Monsieur PAULAU Laurent Marius, en deuxièmes noces, suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de PERPIGNAN, en date du 8 mai 1979, devenu définitif.

Née à BRUNOY (Essonne), le 6 octobre 1933.

Suivant acte reçu par Maître Christian LE BRAS, Notaire associé à BRUNOY, le 10 janvier 1992.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix dans son ensemble de cinquante mille francs payé comptant et quittancé audit acte ;

Audit acte, ont été faites les déclarations d'état civil d'usage.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de CORBEIL ESSONNES (Essonne), le 7 février 1992, volume 1992P, numéro 977.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire associé soussigné.

. Parcelle cadastrée section AB, numéro 297 :

Par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite ensemble au cours et pour le compte de ladite communauté de :

La Société à Responsabilité Limitée dénommée « AGENCE MARIETTE » au capital de vingt mille francs, ayant son siège à BRUNOY (Essonne), Place de la Mairie numéro 5, immatriculée au Registre du Commerce de CORBEIL ESSONNES, sous le numéro B 312 031 354, et immatriculée à l'I.N.S.E.E. sous le numéro 312 031 354 000 II dépendant du Centre des Impôts de YERRES, 2 Rue du Stade.

Suivant acte reçu par Maître Robert FAY, Notaire à BRUNOY (Essonne), le 30 juin 1980.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de cent quatre vingt mille francs (180 000Frs) payé comptant et quittancé audit acte à concurrence de quatre vingt mille francs des deniers personnels et à concurrence de cent mille francs de surplus au moyen d'un prêt de pareille somme consenti aux termes du même acte par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE L'ILE DE FRANCE.

Audit acte, ont été faites les déclarations d'état civil d'usage.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de CORBEIL ESSONNES (Essonne), le 29 août 1980, volume 4426, numéro 9, avec inscription en date du même jour, volume 186, numéro 65, périmée depuis.

L'état délivré sur cette publication par Monsieur le Conservateur audit bureau des hypothèques, du chef de la société venderesse, s'est révélé négatif en tous points.

. Parcelle cadastrée section AB, numéro 231 :

Par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite ensemble au cours et pour le compte de ladite communauté de :

Madame Geneviève Marie Andrée Marguerite Henriette DUBRAY, sans profession, épouse séparée contractuellement de biens de Monsieur Jean Marie Joseph PICHARD, expert-foncier, avec lequel elle demeure à PARIS, 6^{ème}, Place Edouard Rostand numéro 6.

Née à IVRY SUR SEINE (Val de Marne), le 7 novembre 1919.

Suivant acte reçu par Maître Robert FAY, Notaire à BRUNOY, le 18 novembre 1969.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de deux cent quatre vingt mille francs (280 000Frs) payé comptant et quittancé audit acte à concurrence de cent vingt mille francs (120 000Frs),

Quant au cent soixante mille francs (160 000Frs) de surplus, ils ont été stipulés payables dans un délai de deux ans soit au plus tard le 18 novembre 1971, avec intérêt au taux de dix pour cent l'an.

Audit acte, ont été faites les déclarations d'état civil d'usage.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de CORBEIL ESSONNES, le 7 janvier 1970, volume 16256, numéro 5, avec inscription de privilège de vendeur en date du même jour, volume 3324, numéro 44, radiée en vertu d'un acte de quittance mainlevée reçu par Maître Robert FAY, Notaire à BRUNOY, le 23 juillet 1971.

L'état délivré sur cette publication par Monsieur le Conservateur audit bureau des hypothèques, du chef de la venderesse, s'est révélé négatif en tous points.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

. Parcelle cadastrée section AB, numéro 232

DU CHEF DE MADAME JUNG :

Ladite parcelle appartenait à Madame JUNG, par suite des faits et actes suivants :

Originairement du chef de Monsieur et Madame JUNG-ROUSSEAU :

Ladite parcelle appartenait à Monsieur et Madame JUNG ci-après nommés, et dépendait de la communauté de biens ayant existé entre eux, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite ensemble au cours et pour le compte de ladite communauté de :

1° Monsieur Claude Charles Georges FROISSARD, photographe, demeurant MANDRES LES ROSES (Val de Marne), Rue Rochopt, époux de Madame SYMKO Astri de Nicole.

Né à MANDRES LES ROSES, le 19 décembre 1931.

2° Madame Colette Marie Juliette FROISSARD, sans profession, épouse de Monsieur Jacques Georges MARTIN, avec lequel elle demeure à ANGOULEME (Charente), Grande Garenne B 12.

Née à MANDRES LES ROSES, le 17 mai 1928.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Robert FAY, Notaire à BRUNOY, le 13 juillet 1961.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant.

ls ont été stipulés
1971, avec intérêts

Audit acte, ont été faites les déclarations d'état civil d'usage.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de
CORBEIL, le 18 octobre 1961, volume 10572, numéro 29.

s hypothèques de
, avec inscription
, 44, radiée en vertu
re à BRUNOY, le

Décès de Madame JUNG née ROUSSEAU :

Madame Marceline Célestine ROUSSEAU, née à COMMERCY (Meuse), le 1
novembre 1907, en son vivant retraitée, demeurant à BRUNOY (Essonne), 6 Grand
Rue, divorcée en premières noces de Monsieur Henri Eugène CARDOT, et épouse
secondes noces de Monsieur Marcel Waldemar JUNG.

leur audit bureau
us points.

Est décédée à JUVISY SUR ORGE (Essonne), le 3 février 1989.

Laissant pour recueillir sa succession :

Monsieur Marcel Waldemar JUNG, ci-après nommé,

SON EPOUX SURVIVANT.

ts et actes

- Commun en meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à
union célébrée en la Mairie de PAIRS, 15^{ème} arrondissement, le 7 juillet 1938, sans
modification depuis.

SSEAU :

près nommés, et
e de l'acquisition
munauté de :

- Donataire de la quotité disponible en vertu d'un acte reçu par Maître Jean
REVERDIAU, Notaire à BRUNOY, le 30 mars 1966, dûment enregistré, avec
stipulation notamment qu'en cas d'existence de descendants du mariage au jour du
décès, acceptant la succession et réclamant la totalité de leur réserve, ladite donatio
serait réduite à la plus forte des quotités disponibles alors permises par la loi aux ch
du donateur.

uphe, demeurant à
Madame SYMKO

- Et usufruitier légal du quart des biens composant la succession, lequel usu
se confond avec le bénéfice plus important de la donation.

ion, épouse de
IGOULEME

Et pour seule héritière :

Madame Sylviane Suzanne Marcelle JUNG sus nommée,

BRUNOY, le 13

Seule enfant issue de son union avec son conjoint survivant, héritière pour l
tout à l'exception des droits du conjoint survivant.

Ainsi que ces qualités sont constatées dans un acte de notoriété reçu par Ma
Christian LE BRAS, Notaire sus nommé, le 27 juin 1989

Aux termes d'un acte dressé par Maître Christian LE BRAS, Notaire sus nommé, le 27 juin 1989, le conjoint survivant a accepté la donation à lui faite par le défunt en ce qu'elle porte sur un/quart en toute propriété et trois/quarts en usufruit.

- Décès de Monsieur JUNG :

Monsieur Marcel Waldemar JUNG, né à PARIS, 14^{ème} arrondissement, le 15 février 1911, en son vivant retraité, demeurant à BRUNOY (Essonne), 6 Grande Rue, veuf en premières noces et non remarié de Madame Marceline Célestine ROUSSEAU.

Est décédé à YERRES (Essonne), le 6 septembre 1989.

Laissant pour recueillir sa succession :

Madame Sylviane Suzanne Marcelle JUNG, ci-dessus nommée,

Seule enfant issue de son union avec son conjoint prédécédé.

Héritière pour le tout.

Ainsi que ces qualités sont constatées dans un acte de notoriété dressé après le décès par Maître Christian LE BRAS, Notaire sus nommé, le 12 octobre 1989.

La transmission par décès a fait l'objet d'une attestation de propriété immobilière dressée après lesdits décès par Maître Christian LE BRAS, Notaire associé sus nommé, le 2 octobre 1990.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de CORBEIL ESSONNES (Essonne), les 9 novembre 1990 et 5 avril 1991, volume 1991P, numéro 9271.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire associé soussigné.

Ledit acte a fait l'objet d'une attestation rectificative en date du 27 mars 1991, publiée au premier bureau des hypothèques de CORBEIL ESSONNES (Essonne), le 5 avril 1991, volume 1991P, numéro 2862.

. Parcelle cadastrée section AB. numéro 359 :

DU CHEF DE MADAME AMIAUD :

Ladite parcelle appartenait en propre à Madame Veuve AMIAUD, au moyen de l'attribution qui lui en a été faite,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Robert FAY, Notaire à BRUNOY (Essonne), le 2 décembre 1960, intervenu avec ses co-partageants, savoir :

1) Monsieur Alain Lucien René Robert CHEVOLLEAU, monteur en chauffage central, demeurant à BRUNOY, 18 Rue Eugénie, époux de Madame Claire Marie Michèle ROUSSEY.

Né à BRUNOY, le 26 mai 1932.

2) Madame Veuve AMIAUD, alors célibataire.

Et contenant le partage des biens dépendant de la succession de :

Madame Léonie Marie Valentine FORGERET, veuve non remariée de Monsieur Louis André CHEVOLLEAU, leur mère, en son vivant sans profession, décédée à BRUNOY, le 1^{er} janvier 1960, et dont ils étaient seuls héritiers.

Ainsi que le constate un acte de notoriété dressé par Maître Robert FAY, Notaire sus nommé, le 18 février 1960.

Une attestation immobilière après ledit décès a été dressée par Maître Robert FAY, Notaire sus nommé, le 2 décembre 1960, et une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de CORBEIL ESSONNES, le 15 février 1961, volume 10324, numéro 18.

Ce partage a eu lieu sans soulte à la charge de Madame AMIAUD

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de CORBEIL ESSONNES, le 15 février 1961, volume 10324, numéro 19.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

- Parcelle cadastrée section AB, numéro 297 :

DU CHEF DE L'AGENCE MARIETTE :

Ladite parcelle appartenait à la Société AGENCE MARIETTE, par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite, à titre de marchand de biens de :

Monsieur MAUGY Flavien Moïse, retraité, et Madame RIBIERE Alice Marie Louise, retraitée, son épouse, demeurant ensemble à BRUNOY, Impasse de Br numéro 3.

Nés savoir :

Monsieur, aux ORMES (Yonne), le 19 décembre 1897

Madame, au même lieu, le 12 janvier 1906.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Robert FAY, Notaire à BRUNOY, le 12 février 1980.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittance au dit acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de CORBEIL ESSONNES, le 12 mars 1980, volume 4208, numéro 2.

L'état délivré du chef des vendeurs sur cette publication est entièrement négatif.

DU CHEF DE MONSIEUR ET MADAME MAUGY

Ladite parcelle dépendait de la communauté de biens réduite aux acquêts existant entre Monsieur et Madame MAUGY, au moyen de l'acquisition qu'ils avaient conjointement faite de :

Monsieur LETELLIER Camille René, mécanicien, et Madame BARD Suzanne Henriette Marie Jeanne, son épouse, demeurant ensemble à BRUNOY, Route de Brie numéro 6.

Suivant acte reçu par Maître Robert FAY, Notaire sus nommé, le 30 juillet 1957.

Cette acquisition avait eu lieu moyennant le prix principal de trois millions d'anciens francs et aux termes dudit acte qui en contenait quittance.

Quant aux deux millions d'anciens francs de surplus, ils ont été stipulés payables dans un délai de deux ans du jour de la vente et entièrement réglés depuis, ainsi qu'il est constaté par un acte de quittance-mainlevée, reçu par Maître Robert FAY, Notaire sus nommé, le 29 avril 1958.

Une expédition dudit contrat de vente avait été publiée au bureau des hypothèques de CORBEIL ESSONNES, le 13 septembre 1957, volume 9358, numéro 21, avec inscription d'office du même jour, volume 2252, numéro 73 prise pour satisfaction du paiement du solde du prix, laquelle inscription a été radiée définitivement le 10 octobre 1958, en vertu de l'acte de quittance du 29 avril 1958, qui en contenait mainlevée.

Un certificat délivré sur cette publication le même jour du chef des vendeurs de Monsieur et Madame GARNIER précédents propriétaires avait révélé l'existence de deux inscriptions qui se trouvent aujourd'hui périmées.

RUNOY, le 12

TAXE FONCIERE

quittancé audit

Il est rappelé que - sauf délibération contraire prise par la commune dans les conditions prévues à l'article 1639 A du Code général des impôts en ce qui concerne la part de taxe foncière qui lui revient (art. 1383-V dudit Code) - l'article 1383-I du Code Général des Impôts exonère de la taxe foncière sur les propriétés bâties durant les deux années qui suivent celle de leur achèvement, notamment, les constructions nouvelles.

hypothèques de

Même si la Commune n'exonère pas la part de la Taxe Foncière qui lui revient, les acquéreurs peuvent néanmoins bénéficier de l'exonération de la part départementale et de la part régionale.

rement négatif.

Toutefois, l'article 1406-11 du même Code subordonne le bénéfice de l'exonération temporaire sus-visée à l'obligation pour le propriétaire de souscrire une déclaration spéciale auprès de l'Administration fiscale, dans les quatre vingt dix jours du changement qui affecte les propriétés, en l'occurrence l'achèvement des travaux.

ite aux acquêt
ision qu'ils en

Il appartiendra à L'ACQUEREUR aux présentes, en tant que propriétaire, de faire son affaire personnelle dans le délai précisé ci-dessus de la déclaration d'achèvement des travaux du BIEN présentement vendu, auprès du Centre des Impôts dont relève ce BIEN, et auprès duquel il pourra obtenir les renseignements et imprimés nécessaires.

dame BARDET
BRUNOY, Route

e 30 juillet 1957

L'acquéreur reconnaît qu'il lui a été remis ce jour, l'imprimé H2 nécessaire à l'accomplissement de la formalité ci-dessus.

de trois million

é stipulé payable
puis, ainsi que le
AY, Notaire sur

PIECES ANNEXEES AUX PRESENTES

Sont demeurés annexés aux présentes :

: au bureau de
me 9358, numér
prise pour sûre
initivement le 2
qui en contena

- Plan des biens vendus,
- Notice descriptive,
- Attestation constatant l'état d'avancement des travaux.

POUVOIRS

ef des vendeurs
vélé l'existence d

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AVERTISSEMENT DU NOTAIRE AUX PARTIES

Le notaire soussigné a averti VENDEUR et ACQUEREUR qui le reconnaissent des conséquences pouvant résulter à leur encontre des dispositions de l'article 668 du Code général des impôts instituant au profit du Trésor Public pendant trois mois du jour où il a eu connaissance de la mutation, un droit de préemption sur les biens dont le prix est estimé par lui insuffisant.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Avant de clore, le notaire soussigné a informé les parties qui le reconnaissent des sanctions légales applicables aux insuffisances et dissimulations de prix et aux fausses affirmations de sincérité.

Les parties ont affirmé expressément, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

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 convenu.

DONT ACTE

Comprenant :

- Pages : cinquante-quatre

Et après lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, puis le notaire soussigné a recueilli la signature des parties et a lui-même signé.

FAIT à BRUNOY (Essonne) en l'Office notarial dénommé en tête des présentes,

Suivent les Signatures.

Suit la teneur de l'annexe :