

2/D.~

2009 D N° 10654
VHABDate : 27/10/2009
Volume : 2009 P N° 4533

(pour l'établissement

3603	250.000,00 EUR	3,60 %	9.000,00 EUR
Y125	9.000,00 EUR	2,50 %	225,00 EUR
3150	250.000,00 EUR	1,20 %	3.000,00 EUR
B195	250.000,00 EUR	0,20 %	500,00 EUR

PLATEAU
S
HÈQUES

Salaires : 250,00 EUR

Droits : 12.725,00 EUR

TAXES:

SALAIRES:

TOTAL

L'AN DEUX MILLE NEUF,
LE HUIT SEPTEMBRE

A MONTFERMEIL (Seine Saint Denis), 1, rue du Général Leclerc, au
siège de l'Etude, ci-après nommé,

Maitre Sophie-Emmanuelle BILLAUDEL, notaire associé de la Société
Civile Professionnelle « Denis BILLAUDEL et Sophie-Emmanuelle BILLAUDEL,
Notaires Associés » titulaire d'un Office Notarial à la résidence de
MONTFERMEIL, 1 rue du Général Leclerc, soussigné,

A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après
identifiées.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité
foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat
indissociable et unique.

La première partie dite « partie normalisée » constitue le document
hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la
publication au fichier qu'à l'assiette et au contrôle du calcul de tous salaires, impôts,
droits et taxes afférents à la présente vente.

La seconde partie dite « partie développée » comporte des informations,
dispositions et conventions sans incidence pour la publicité foncière de l'acte ni pour
le calcul de l'assiette des salaires, des droits et taxes afférents à la présente vente.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

- VENDEUR - :

© AVOVENTES.FR

- ACQUEREUR - :

© AVOVENTES.FR

QUOTITES ACQUISES

acquiert la toute propriété.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- Que leur état-civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts ;

- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;

- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ;

- Qu'elles ne sont concernées :

Par aucune des mesures de protection légale des incapables sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure ;

Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs demeures ou sièges respectifs.

PRESENCE - REPRESENTATION

est présente à l'acte.

et présent à l'acte.

TERMINOLOGIE

Le vocable de dénomination globale qui sera employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "vendeur" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

P M m f

3

- Le mot "acquéreur" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Les mots "bien" ou "biens" ou "immeuble" désigneront indifféremment le ou les biens de nature immobilière objet des présentes.

- Les mots "biens mobiliers" ou "mobiliers", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et vendus avec ceux-ci.

VENTE

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles énoncées aux présentes, vend à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** ci-après désigné :

DESIGNATION

A LIVRY-GARGAN (SEINE-SAINT-DENIS), 93190, 38 Avenue du Colonel Fabien et, 14 allée Rémond à l'angle de ces deux voies,

Un pavillon à usage d'habitation élevé sur sous-sol divisé en garage, cave, chaufferie et atelier,

D'un rez-de-chaussée divisé en entrée, cuisine, double séjour, wc,

D'un étage divisé en trois chambres, salle de bains.

Installation de chauffage au gaz.

Jardin.

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	2860	38 avenue du Colonel Fabien	00 ha 03 a 55 ca

Absence de meubles et objets mobiliers

La présente vente ne contient aucun meuble ni objet mobilier, ainsi déclaré par les parties.

TEL ET AINSI que l'objet des présentes existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité en toute propriété du **BIEN** sus-désigné.

Ce **BIEN** appartient au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

EFFET RELATIF

ACQUISITION : d'une moitié indivise suivant acte reçu par Maître DEMACHY, Notaire à LIVRY GARGAN (93) le 1er décembre 1981 dont une copie authentique a été publiée au 3EME Bureau des Hypothèques de BOBIGNY (SEINE-SAINT-DENIS), le 14 janvier 1982 volume 4074, numéro 8.

P M

m f

3

ATTESTATION de PROPRIETE après le décès d
survenu pour l'autre moitié indivise, suivant acte
reçu par Maître DEMACHY-LECOMTE, Notaire à LIVRY GARGAN (93) le 27
décembre 2007 dont une copie authentique a été publiée au 3EME Bureau des
Hypothèques de NOISY-LE-SEC (SEINE-SAINT-DENIS), le 30 janvier 2008 volume
2008P, numéro 619.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous diverses charges et conditions parmi lesquelles
il convient de distinguer celles sans incidence fiscale et celles pouvant avoir une
incidence fiscale.

Charges et conditions sans incidence fiscale

Les diverses charges et conditions qui ne donnent lieu ni à publicité foncière
ni à taxation seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

Charges et conditions pouvant avoir une incidence fiscale

Les charges et conditions pouvant donner lieu à taxation sont relatées ci-
dessous afin de permettre le contrôle de l'assiette des droits :

Frais

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la
charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

Impôts et contributions

L'**ACQUEREUR** acquittera à compter de ce jour les impôts et contributions,
étant précisé que la taxe d'habitation, si elle est exigible compte tenu de la nature du
bien, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de Janvier.

Le montant porté à l'avis d'imposition des taxes foncières pour l'année en
cours sera réparti entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps
pendant lequel chacun aura été propriétaire.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** par le seul fait des présentes à
compter de ce jour, mais il n'en aura la jouissance qu'à l'extinction du droit d'usage et
d'habitation ci-après réservé par le **VENDEUR** à son profit.

Toutefois, les héritiers et représentants du **VENDEUR** auront un délai de trois
mois après mise en demeure, à compter de son décès, pour enlever les meubles et
objets mobiliers lui appartenant, qui se trouveront alors dans le **BIEN** vendu, et ce,
sans indemnité.

Passé ce délai, ils seraient redevables envers L'**ACQUEREUR** d'une
indemnité de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR) par jour, sans préjudice du
droit pour L'**ACQUEREUR** de poursuivre judiciairement la libération du **BIEN**.

RESERVE DU DROIT D'USAGE ET D'HABITATION

Le **VENDEUR** réserve expressément à son profit pendant sa vie, et jusqu'à
son décès, le droit d'usage et d'habitation du **BIEN** présentement vendu.

Ce droit s'exercera sous les conditions suivantes :

P M M F
3

1) Le **VENDEUR** jouira personnellement de ce droit sans pouvoir changer la destination du **BIEN**, en l'habitant bourgeoisement sans pouvoir céder ce droit ni consentir une location, même partielle, à peine de nullité des cessions, baux de location et même d'extinction de son droit d'usage et d'habitation. En outre, ce droit ne peut être étendu à aucun occupant à titre gratuit. Le tout à l'effet que ce droit ne puisse être assimilé à un usufruit.

2) Il aura la faculté de renoncer, si bon lui semble, à toute époque, au droit d'usage et d'habitation présentement réservé à son profit et d'abandonner la jouissance du **BIEN** à **L'ACQUEREUR** en prévenant ce dernier de leur intention à cet égard, par lettre recommandée avec accusé de réception, trois mois à l'avance.

3) Le **VENDEUR** sera dispensé de fournir caution et de faire dresser état du **BIEN** vendu, lequel est d'ailleurs reconnu par les parties, être en bon état.

4) Le **VENDEUR** acquittera la taxe d'habitation si elle est exigible et s'oblige à souscrire à effet de ce jour une assurance contre les risques locatifs, il supportera en outre les réparations locatives qui deviendraient nécessaires au **BIEN**, objet des présentes. Toutes les grosses réparations incomberont à **L'ACQUEREUR** qui s'oblige à les faire exécuter à ses frais, sans que le **VENDEUR** puisse réclamer d'indemnité, quelle que soit la durée des travaux.

5) Le **VENDEUR** s'oblige à prévenir **L'ACQUEREUR** des réparations à sa charge dès qu'elles apparaîtront nécessaires.

6) **L'ACQUEREUR** s'oblige, en sa qualité de propriétaire, à payer tous impôts et taxes foncières, primes d'assurances et autres charges afférentes au **BIEN**, objet des présentes, sauf les charges mises par la loi à la charge des locataires qui seront payées par le **VENDEUR**.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant :

1°) La somme de **SOIXANTE QUINZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE ET ONZE EUROS (75.871,00 EUR)** dont le paiement aura lieu de la manière indiquée ci-après :

Ladite somme a été payée comptant à concurrence de la somme de **ONZE MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT CINQ EUROS (11.285,00 EUR)**, directement par **L'ACQUEREUR** auprès du **TRESOR PUBLIC** (Service des impôts du **RAINCY** - 93340- 22 allée de l'Eglise), ainsi qu'il ressort de la copie du courrier adressé par l'Office notarial dénommé en tête des présentes, en date du 28 juillet 2009, demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention, en règlement de l'échéance du 10 juillet 2009 due par le **VENDEUR** audit **TRESOR PUBLIC** du paiement fractionné des droits de mutation dus par suite du décès de Monsieur André **PATANE** autorisé le 17 janvier 2008.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

Et pour les **SOIXANTE QUATRE MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT SIX EUROS (64.586,00 EUR)** de surplus, ils sont stipulés payables en **SIX (6)** versements, directement par **L'ACQUEREUR** auprès du **TRESOR PUBLIC** (Service des Impôts de **LE RAINCY** - 93340- 22 allée de l'Eglise), toujours en règlement des échéances dues par le **VENDEUR** audit **TRESOR PUBLIC** du paiement fractionné des droits de mutation dus par suite du décès de autorisé le 17 janvier 2008, savoir :

- à concurrence de **ONZE MILLE CENT TRENTÉ SIX EUROS (11.136,00 EUR)**, le 10 janvier 2010,

PM

MF

2

- à concurrence de DIX MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT HUIT EUROS (10.988,00 EUR), le 10 juillet 2010,
- à concurrence de DIX MILLE HUIT CENT TRENTE NEUF EUROS (10.839,00 EUR), le 10 janvier 2011,
- à concurrence de DIX MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT ONZE EUROS (10.691,00 EUR), le 10 juillet 2011,
- à concurrence de DIX MILLE CINQ CENT QUARANTE DEUX EUROS (10.542,00 EUR), le 10 janvier 2012,
- et à concurrence de DIX MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT DIX EUROS (10.390,00 EUR), le 10 juillet 2012,

Conformément à l'échéancier du paiement fractionné établi par le TRESOR PUBLIC (Service des Impôts de Le RAINCY, - 93340 - 22 allée de l'Eglise), dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention, et visa de l'ACQUEREUR.

Une copie dudit échéancier est également remis ce jour à l'ACQUEREUR qui le reconnaît.

IL EST ICI PRECISE que, par courrier en date à LE RAINCY du 16 avril 2009, demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention, le Service des Impôts des Entreprises, Pôle Enregistrement, Service Successions, 22 allée de l'Eglise, 93348 LE RAINCY CEDEX, créancier inscrit sur les biens présentement vendus, en garantie du paiement fractionné des droits de mutation suite au décès de

VENDEUR aux présentes, a donné son accord à la présente vente en viager, sans remise en cause du paiement fractionné ni du calendrier des échéances.

2°) Et le versement d'une rente annuelle et viagère de CINQ MILLE QUATRE CENTS EUROS (5.400,00 EUR) créée au profit et sur la tête du VENDEUR.

Cette rente due à partir ce jour sera payable au VENDEUR jusqu'à son décès.

Il est expressément convenu que cette rente sera payable mensuellement et d'avance en 12 termes égaux d'un montant de QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (450 euros), le premier paiement devant avoir lieu ce jour et ensuite tous les HUIT de chaque mois et d'année en année, pendant la vie et jusqu'au décès du VENDEUR, époque à laquelle ladite rente sera éteinte et amortie.

CONVENTION RELATIVE A LA RENTE

Observation étant ici faite que le VENDEUR sera ci-après dénommé "CREDIRENTIER" et L'ACQUEREUR "DEBIRENTIER" dans la partie de l'acte relative aux conditions de la rente viagère.

Il est expressément convenu entre les parties que :

1) Tous paiements auront lieu au domicile du CREDIRENTIER ou s'il le désire en tout autre endroit qu'il lui plaira d'indiquer.

2) Le CREDIRENTIER ne sera pas tenu de fournir un certificat de vie tant qu'il touchera par lui même les arrérages de cette rente ou qu'il les fera toucher sur ses quittances.

3) En cas de décès du DEBIRENTIER, il y aura solidarité et indivisibilité pour le service de cette rente entre ses héritiers et représentants, et les frais de toute signification de titre à faire auxdits héritiers et représentants seront à leur charge.

4) Lors du décès du CREDIRENTIER ses héritiers et représentants n'auront pas à restituer au DEBIRENTIER la partie de la rente, payée d'avance, qui s'appliquera à une période postérieure au décès.

PM

MF

3

5) De même, aucun compte ne sera à faire entre les héritiers et représentants du **CREDIRENTIER**, à raison du prorata de rente touché d'avance par ce dernier.

6) Le **DEBIRENTIER** aura à sa charge et devra acquitter les frais et honoraires de tous renouvellements de l'inscription de privilège de vendeur qui seront à faire pour garantir le paiement de la rente viagère et de tous accessoires de ladite rente.

7) En outre, et par dérogation des dispositions de l'article 1978 du Code civil, il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son exacte échéance, d'un seul terme de la rente viagère présentement constituée, la présente vente sera de plein droit et sans mise à demeure préalable, purement et simplement résolue sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux contenant déclaration par le **CREDIRENTIER** de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Dans ce cas, tous les arrérages perçus par le **CREDIRENTIER** et tous embellissements et améliorations apportés au **BIEN** vendu seront de plein droit et définitivement acquis au **CREDIRENTIER**, sans recours ni répétition de la part du **DEBIRENTIER** défaillant, et ce à titre de dommages et intérêts et d'indemnités forfaitairement fixés.

La partie du prix payée comptant sera, quant à sa destination laissée à l'appréciation souveraine des tribunaux.

ALIENATION PAR LE DEBIRENTIER

En raison de la créance résultant de la présente constitution de rente viagère, le **DEBIRENTIER** s'engage en cas de revente du **BIEN** par lui acquis, à en informer le **CREDIRENTIER** par une signification dans les formes prévues par l'article 1690 du Code civil, et à remettre au **CREDIRENTIER** une copie exécutoire de l'acte constatant l'aliénation, sans frais pour ce dernier.

Tous les **ACQUEREURS** successifs demeureront garants et solidaires envers le **CREDIRENTIER** du paiement régulier de la rente et de l'exécution des conditions de la présente vente.

REVISION DE LA RENTE

Le montant de la rente viagère ci-dessus constituée sera révisé en considération de la variation de l'indice national du coût à la construction, tel que publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Il sera pris comme base de révision l'indice du Coût de la Construction, 1er trimestre 2009 qui est de 1503.

En conséquence, les parties décident que la rente ne sera révisable qu'une fois par an, le jour anniversaire de cette rente en prenant pour base l'indice du Coût de la Construction précédent.

RÉSERVE DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

A la garantie du paiement tant de la partie du prix payable à terme, soit la somme de SOIXANTE QUATRE MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT SIX EUROS (64.586,00 EUR), que de la rente mise à la charge du **DEBIRENTIER** et des majorations éventuelles de cette rente, l'immeuble vendu demeurera affecté par privilège expressément réservé au profit du **CREDIRENTIER**.

Inscription de ce privilège sera prise à la diligence et au profit du **CREDIRENTIER** contre le **DEBIRENTIER** dans les deux mois de ce jour, conformément à l'article 2379 du Code civil.

P M

M F

[Signature]

De convention expresse, cette inscription et toutes celles complémentaires qui seraient prises pour sûreté de toutes majorations de la rente et de toutes celles qui seraient prises en renouvellement, devront être radiées définitivement sur la simple production de l'acte de décès du **CREDIRENTIER** sans qu'il y ait besoin d'aucune autre justification, notamment du paiement des arrérages de cette rente, ni d'un acte de mainlevée, le **CREDIRENTIER** consentant dès à présent tout désistement de privilège et action résolutoire, et toute décharge à Monsieur le Conservateur des Hypothèques qui opérera cette radiation.

*Le **CREDIRENTIER** déclare avoir parfaite connaissance du fait que son inscription de privilège de vendeur et action résolutoire viendra en second rang derrière l'inscription profitant au **TRESOR PUBLIC** prise en garantie du parfait règlement du paiement fractionné des droits de succession dus après le décès de*

DUREE DE L'INSCRIPTION

L'inscription à prendre en vertu des présentes est prise, d'un commun accord entre les parties, pour une durée de dix ans et elle est stipulée renouvelable en cas de besoin, le tout au frais de **L'ACQUEREUR** qui s'y oblige expressément.

RACHAT DE LA RENTE

De convention expresse entre les parties, le **DEBIRENTIER** aura la faculté de s'affranchir du service de la rente viagère présentement constituée, mais sous la condition toutefois de verser auprès d'une compagnie ou d'un organisme solvable et spécialisé dans la constitution de telles rentes, un capital suffisant pour assurer au **CREDIRENTIER** une rente équivalente et comportant la garantie de l'indexation au moins identique à celle ci-dessus prévue.

TRANSFERT DE GARANTIE

Le **DEBIRENTIER** ne pourra que transférer la garantie hypothécaire profitant au **CREDIRENTIER**, en vertu des présentes, sur un autre bien d'une valeur au moins équivalente, et sous réserve que l'inscription à prendre sur ce bien vienne en premier rang et sans concurrence.

Dans cette hypothèse, il devra obtenir l'accord du **CREDIRENTIER**, celui-ci ne pourra refuser ce transfert de garantie que dans l'hypothèse où le bien proposé pour ce transfert de garantie a une valeur inférieure à celui objet des présentes.

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au 3EME bureau des hypothèques de NOISY-LE-SEC.

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Exonération des plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** savoir :

ACQUISITION d'une moitié indivise suivant acte reçu par Maître DEMACHY, Notaire à LIVRY GARGAN (93) le 1er décembre 1981 pour une valeur de cinq cent quatre-vingt cinq mille francs (585.000,00 frs).

Acte publié au 3EME bureau des hypothèques de BOBIGNY (SEINE-SAINT-DENIS), le 14 janvier 1982 volume 4074, numéro 8

pour l'autre moitié indivise suivant ATTESTATION de PROPRIETE après décès de **AVOVENTES.FR** suivant acte reçu par Maître DEMACHY-LECOMTE, Notaire à LIVRY GARGAN (93) le 27 décembre 2007 pour une valeur de trois cent mille euros (300.000,00 eur).

P M M F
3

Acte publié au 3EME bureau des hypothèques de NOISY-LE-SEC (SEINE-SAINT-DENIS), le 30 janvier 2008 volume 2008P, numéro 619

Les présentes entrent dans le cadre de l'exonération des plus-values conformément à l'article 150 U, II 1° du Code général des impôts, comme portant sur la résidence principale du cédant lors de la cession, ainsi déclaré par le **VENDEUR**.

Par suite, le Notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048 IMM.

DECLARATIONS SUR LE DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du service des impôts de LIVRY-GARGAN, 93190, 21 rue Philippe Lebon et s'engager à signaler à ce service tout changement d'adresse.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, le **BIEN** vendu étant achevé depuis plus de cinq ans.

Les présentes n'entrant pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

L'assiette des droits est constituée par :

Le prix exprimé dans le présent acte soit SOIXANTE QUINZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE ET ONZE EUROS (75.871,00 EUR),

Augmenté de l'évaluation en capital de la rente viagère pour CENT SOIXANTE QUATORZE MILLE CENT VINGT NEUF EUROS (174.129,00 EUR),

Soit la somme de DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000,00 EUR).

				Mt à payer
250.000,00	x	3,60 %	=	9.000,00
250.000,00	x	1,20 %	=	3.000,00
250.000,00	x	0,20 %	=	500,00
9.000,00	x	2,50 %	=	225,00
TOTAL				12.725,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

P M

M F

3

PARTIE DEVELOPPEE**EXPOSE****NON EXERCICE DU DROIT DE RETRACTATION**

L'ACQUEREUR déclare :

- qu'il est bien un "acquéreur non professionnel" au sens de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation,
- que le **BIEN** est par lui destiné à un usage d'habitation,
- que la Vente n'a pas été précédée d'un avant-contrat,
- que, en application de l'article L.271-1 précité, il a pu prendre connaissance du projet de l'Acte de Vente par l'envoi qui lui en a été fait par lettre recommandée avec avis de réception, le 31 août 2009, ainsi qu'il résulte de l'accusé de réception en date du 7 septembre 2009.

demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

- qu'il a bénéficié du délai de réflexion de sept jours prévu par l'article L.2711 précité, et qui est aujourd'hui expiré,
- que, la convention des parties n'ayant pas subi de modifications substantielles entre la remise à lui du projet d'Acte de Vente et ce jour, il n'y a pas lieu à un nouveau délai de réflexion.

ASSURANCE INCENDIE

Le **CREDIRENTIER** déclare que le **BIEN** vendu est assuré contre l'incendie auprès de la **MUTUELLE FRATERNELLE D'ASSURANCES**, dont le siège est à **CLICHY**, 6 rue Fournier BP311, suivant police numéro sociétaire 034492.

Le **DEBIRENTIER** fera son affaire personnelle, de la continuation ou de la résiliation de cette assurance, de manière que le **CREDIRENTIER** ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Il s'oblige, tant qu'il sera débiteur de la rente viagère, à maintenir assuré les **BIENS** dont il s'agit à une compagnie notoirement solvable pour des sommes correspondant à la valeur du risque et à en justifier au **CREDIRENTIER**, faute de quoi, ce dernier pourra, à son gré, soit demander la résolution de la rente après sommation de régulariser la situation, soit assurer lui même le **BIEN** aux frais du **DEBIRENTIER**.

Notification des présentes sera faite à la compagnie sus-nommée pour assurer au **CREDIRENTIER**, en cas de sinistre, le bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du 13 Juillet 1930.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**CONDITIONS GENERALES****A/ A la charge du VENDEUR**

Le **VENDEUR** :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le **BIEN** et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.
- Informera de la présente aliénation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception l'assureur du **BIEN** afin d'être libéré du contrat.
- Ne pourra pas se retrancher derrière les clauses d'exonération de garantie envers l'**ACQUEREUR** s'il venait à être considéré comme un professionnel de l'immobilier.

PM

mf

J

B/ A la charge de L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR, sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs :

- Prendra le **BIEN** vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du **VENDEUR** pour raison :

Soit de l'état des constructions, de leurs vices même cachés, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant ci-après.

Soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le **BIEN**, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède.

Soit même de l'état parasitaire de l'immeuble vendu concernant les termites dans la mesure où les prescriptions de la loi numéro 99-471 du 8 Juin 1999 sont respectées.

Soit même de la surface du **BIEN** vendu ou de celle du terrain sur lequel il est édifié, la différence en plus ou en moins s'il en existe, entre la contenance sus-indiquée et celle réelle, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de **L'ACQUEREUR**, sans aucun recours contre le **VENDEUR** à ce sujet.

- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le **BIEN**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le **VENDEUR**, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux présentes sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

- Sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** relativement au **BIEN**.

- Acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels le **BIEN** peut et pourra être assujéti ; il remboursera au **VENDEUR** le prorata de la taxe foncière couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.

- Sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, et fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des contrats de fourniture souscrits par le **VENDEUR**, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé.

- Fera son affaire personnelle, à compter du jour du transfert de propriété, de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance garantissant actuellement le **BIEN** souscrites directement par le **VENDEUR**, et ce conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances.

Sur l'état :

- Qu'il n'y a eu aucune modification dans l'apparence tant par une annexion ou une utilisation privative de parties communes ou indivises, que par le fait d'un empiètement sur le fonds voisin ou d'une modification irrégulière de la destination.

Sur l'absence de restriction à son droit de disposer :

- Qu'il n'existe à ce jour aucun droit de préemption non purgé et aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.

- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que **L'ACQUEREUR** un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à cette vente.

PM 2 mf

Sur l'absence d'opération de construction depuis dix ans :

- Que l'immeuble a été construit et achevé dans sa totalité depuis plus de dix ans ;
- Qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années, ni qu'aucune élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur cet immeuble depuis moins de dix ans.

Sur les servitudes :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Sont demeurées ci-jointes et annexées au présent acte les pièces suivantes dont l'**ACQUEREUR** reconnaît avoir connaissance tant par la lecture qui lui en a été faite que les explications données :

- Un certificat d'urbanisme délivré par la mairie de LIVRY GARGAN le 6 mai 2009 au Cabinet WEISSE, Géomètre expert, 48 Boulevard Chanzy, BP 3, 93891 LIVRY GARGAN
- Une note de renseignements sur les carrières accompagnée d'un plan de zone délivrés par l'Inspection générale des carrières le 19 mai 2009, au Cabinet WEISSE, Géomètre expert, 48 Boulevard Chanzy, BP 3, 93891 LIVRY GARGAN,
- Un plan de situation.
- Un extrait de plan cadastral.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur les documents sus-visés, sans recours contre le **VENDEUR** qu'il décharge de toutes garanties à cet égard, même en ce qui concerne les modifications qui ont pu intervenir depuis la date de délivrance desdits documents.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

Droit de préemption urbain

Le **BIEN** étant situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 19 mai 2009.

Par lettre en date du 22 mai 2009 le titulaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sus-visée, sont demeurées ci-jointes et annexées après mention.

PM

MF

3

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

La construction objet des présentes n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L 4532-7 du Code du travail, le commencement des travaux de celle-ci étant antérieur au 30 Décembre 1994.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

CERTIFICATION ET DIAGNOSTICS

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostics techniques ci-après a été établi par une ou plusieurs personnes physiques, en leur nom propre ou au nom de la société qu'elles représentent, dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité. A cet effet, chaque diagnostiqueur a remis au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est demeurée annexée aux présentes indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics.

CONTROLE DE L'INSTALLATION DE GAZ

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de cette installation, diagnostic à annexer à l'avant-contrat et à l'acte de vente et devant avoir été établi moins de trois ans avant la date de l'acte.

Le propriétaire déclare que l'immeuble possède une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans et en conséquence avoir fait établir un diagnostic de cette installation par la société **BC2E, 8 rue Paul Bert, 93370 MONTFERMEIL** le 9 mai 2009 qui est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Les conclusions sont : **"L'installation ne comporte aucune anomalie"**

Son co-contractant reconnaît en avoir pris connaissance et déclare faire son affaire personnelle de son contenu.

CONTROLE DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Un état informatif de l'installation intérieure privative d'électricité, lors de la vente de biens immobiliers à usage en tout ou partie d'habitation, doit, lorsque cette installation a plus de quinze ans, être annexé à l'avant-contrat ou à défaut à l'acte de vente.

Cet état doit avoir été établi depuis moins de trois ans.

Les locaux disposant d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans, le propriétaire a fait établir un état de celle-ci par la société **BC2E, 8 rue Paul Bert, 93370 MONTFERMEIL** répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 9 mai 2009, et qui est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Les conclusions sont : **"L'installation intérieure électrique comporte des anomalies. (Prise de terre et installation de mise à la terre. Liaison équipotentielle supplémentaire dans chaque local contenant une baignoire ou une douche. Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage)."**

Son co-contractant reconnaît en avoir pris connaissance et déclare faire son affaire personnelle de son contenu.

PM

MF

3

ASSAINISSEMENT

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble vendu est raccordé à l'assainissement départemental.

Cet assainissement a fait l'objet d'un **contrôle** par le **service d'assainissement du Conseil Général de Seine Saint Denis en date du 13 juillet 2009** dont une copie du rapport est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

Ce rapport a établi la non conformité de l'installation, savoir :

« Lors de l'enquête sur place, le 13 juillet 2009, nous n'avons pas pu constater que les eaux usées étaient raccordées à un des deux réseaux d'assainissement de l'allée du Colonel Fabien desservant votre propriété. En conséquence, le branchement n'est pas conforme. »

« Par ailleurs et selon l'article L.1331-1 du Code de la santé publique et le Chapitre II du Règlement de l'Assainissement départemental, le raccordement des eaux usées domestiques au réseau public est obligatoire et vous devez donc régulariser votre situation. »

« Aussi, étant donné qu'un réseau communal unitaire existe dans l'allée du Colonel Fabien, je vous invite à vous rapprocher des services techniques de la commune pour réaliser le raccordement et donc la mise en conformité. »

L'**ACQUEREUR** déclare prendre acte de ce contrôle, et faire son affaire personnelle, sans recours contre le **VENDEUR**, de l'ensemble des travaux nécessaires à la mise en conformité du réseau et des frais occasionnés par celle-ci.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir parfaite connaissance de l'obligation qui lui est faite d'opérer la mise en conformité des réseaux d'assainissement de la propriété, objet des présentes, conformément aux dispositions visées ci-dessus du Code de la Santé Publique et du Règlement Départemental d'Assainissement, et ce, dans les deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte.

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} Juillet 1997.

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1^{er} Juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus-visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le rédacteur des présentes rappelle aux parties que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

Un état établi par la société **BC2E, 8 rue Paul Bert, 93370 MONTFERMEIL, le 9 mai 2009**, accompagné de l'attestation de compétence, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Cet état révèle la présence d'amiante, précise sa localisation et l'état de conservation des produits et matériaux, savoir : **"Présence de matériaux et produits contenant de l'amiante dans : Comble / Conduits de Fluide / Conduits ; Abris de jardin / Charpentes / Panneaux collés ou vissés."**

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle la présence d'amiante dans l'immeuble, le propriétaire procède :

PM

MF

2

- soit à un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux et produits, contrôle effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire des résultats du contrôle, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage ;

- soit à une surveillance du niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en macroscopie électronique à transmission ;

- soit à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante par une entreprise spécialisée.

L'**ACQUEREUR** déclare :

- avoir pris connaissance du rapport amiante sus-énoncé ;
- être informé de la réglementation en vigueur,
- et faire son affaire personnelle de cette situation.

REGLEMENTATION SUR LE SATURNISME

Le **BIEN** objet des présentes ayant été construit depuis le 1^{er} Janvier 1949, ainsi déclaré par son propriétaire, il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

TERMITES

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée ou susceptible de l'être par les termites.
Cet arrêté préfectoral est en date du 29 mars 2007.

En conséquence, un rapport sur l'état relatif à la recherche de termites du **BIEN** objet des présentes a été délivré par la société **BC2E, 8 rue Paul Bert, 93370 MONTFERMEIL** en date du **9 mai 2009** et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Les conclusions sont : **"Absence de termites"**.

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir pris parfaite connaissance et en faire ainsi son affaire personnelle.

En matière de contrôle de l'état parasitaire, il est précisé que le professionnel doit avoir souscrit une assurance professionnelle et être indépendant d'une entreprise de traitement du bois.

PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par la société **BC2E, 8 rue Paul Bert, 93370 MONTFERMEIL** le **9 mai 2009**, et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Il est précisé que l'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans ce diagnostic, ce dernier constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

PM

MF

3

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles, sur la commune de LIVRY GARGAN a été prescrit en date du 22 décembre 2004 pour l'aléa Mouvements de terrain et prescrit en date du 23 juillet 2001 pour l'aléa Mouvements de terrain dus au retrait-gonflement des argiles, ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral numéro 2006-0380 du 13 février 2006 et des cartes de zonages.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un état des risques fourni par le propriétaire en date du 19 mai 2009 et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Le propriétaire, conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, déclare que l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité, ainsi qu'il résulte de l'attestation demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Il n'existe pas, à ce jour, de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le Notaire informe les parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

PM

MF

3

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, le Notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation (loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992) ;
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
 - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1972.
- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1^{er} de la loi n° 76-663 sus-visée, en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ;

PM

MF

3

SURETES - ETABLISSEMENT DE PROPRIETE**SITUATION HYPOTHECAIRE**

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 18 mai 2009 certifié au 6 mai 2009, prorogé le 31 juillet 2009 certifié au 30 juillet 2009, révèle une inscription d'Hypothèque Légale prise au profit du TRESOR PUBLIC (Service des Impôts du RAINCY), le 21 février 2008, volume 2008V, numéro 838, Reprise pour Ordre le 16 avril 2008, volume 2008V, numéro 1659, pour un montant en principal de QUATRE-VINGT DIX HUIT MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT SIX EUROS (98.886,00 EUR), ayant effet jusqu'au 10 janvier 2013, en garantie du paiement fractionné accordé à Madame PAVIE, pour le paiement des droits de succession dus suite au décès de Monsieur André PATANE, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement sus-visé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé que l'inscription sus-visée va subsister sur les biens, objets de la vente, jusqu'au complet règlement des échéances du paiement fractionné des droits de succession dus au TRESOR PUBLIC, qu'il s'est engagé à payer aux termes des présentes aux lieu et place du VENDEUR, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le BIEN IMMOBILIER sus désigné appartient à Mademoiselle Madeleine PAVIE par suite des faits et actes suivants :

Originellement, lesdits biens appartenaient à et
pour les avoir acquis, conjointement chacun pour
moitié de

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 585.000 FRF, payé comptant et quittancé audit acte à hauteur de 435.000 FRF, tant des deniers personnels de l'acquéreur à concurrence de 85.000 FRF, qu' au moyen d'un prêt consenti par la Banque de l'Indochine et de Suez, d'un montant de 350.000 FRF, entièrement remboursé à ce jour.

Quant aux 150.00 FRF de surplus, ils ont été stipulés payables pour partie au plus tard le 1^{er} juillet 1982 (pour 50.000 FRF), et pour les 100.000 FRF de surplus, en 60 échéances de 2.284,26 FRF.

Lesdites sommes intégralement payées depuis, ainsi déclaré.

Cet acte contient toutes les déclarations d'état civil et autres d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au troisième bureau des hypothèques de BOBIGNY, le 14 janvier 1982, volume 4074, numéro 8.

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

P M

[Signature]

©AVOVENTES.FR

Laissant pour recueillir sa succession :

- Aux termes de son testament fait en la forme olographe, en date à LIVRY GARGAN du 15 mars 2007, déposé au rang des minutes de Maître DEMACHY-LECOMTE, notaire à LIVRY GARGAN (93) suivant procès-verbal de dépôt reçu par elle, le 22 octobre 2007, enregistré sur état, la personne décédée a instituée pour légataire universelle :

En l'absence d'héritier réservataire :

©AVOVENTES.FR

L'acte de notoriété constatant cette dévolution successorale a été dressé par Maître DEMACHY-LECOMTE, notaire à LIVRY-GARGAN (93) le 22 octobre 2007.

Envoi en possession : Aux termes d'une ordonnance rendue par Madame la Juge déléguée de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY, le 26 novembre 2007, déposée au rang des minutes de Maître DEMACHY-LECOMTE, notaire à LIVRY GARGAN, suivant acte reçu par elle, le 12 novembre 2007, a été envoyée en possession du legs universel a elle fait par le défunt, aux termes de son testament sus énoncé.

L'attestation immobilière après décès a été reçue par Maître DEMACHY-LECOMTE, Notaire à LIVRY GARGAN (93) le 27 décembre 2007. Une expédition de cet acte a été publiée au troisième bureau des hypothèques de NOISY LE SEC, le 30 janvier 2008, volume 2008 P, numéro 619.

Audit acte l'immeuble dont s'agit a été évalué à la somme de 300.000 euros dont moitié revenant à la succession soit 150.000 euros.

DU CHEF de

Le BIEN IMMOBILIER, objet des présentes, appartenait en toute propriété à et dépendait de la communauté de biens existant entre eux, par suite des faits et actes suivants :

Le terrain : au moyen de l'acquisition que en avait faite seul au cours et pour le compte de ladite communauté de :

©AVOVENTES.FR

Suivant acte reçu par Maître GANOT, Notaire à MEAUX (77) les 22 mars et 10 octobre 1955.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 420.000 francs d'alors, payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'état civil et autres d'usage.

Une expédition dudit acte a été transcrite au deuxième bureau des hypothèques de PONTOISE le 3 décembre 1955, volume 5142, numéro 35.

L'état délivré sur cette transcription était négatif en tous points.

Les constructions : pour les avoir fait édifier après obtention d'un permis de construire délivré par la Mairie de LIVRY GARGAN le 9 mai 1956 sous le numéro 56.40.708 suivi d'une attestation de conformité du 7 janvier 1959 et ce, sans avoir conféré ni laissé prendre de privilège d'architecte, d'ouvrier ou autres.

Lesdits documents demeurés joints et annexés aux présentes en copie.

PM 3 mf

DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE

REGLEMENT DE L'IMPOT FONCIER

Par dérogation à ce qui est indiqué en partie normalisée des présentes « Le montant porté à l'avis d'imposition des taxes foncières pour l'année en cours sera réparti entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire », l'**ACQUEREUR** a réglé ce jour au **VENDEUR** qui le reconnaît, directement en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial, le prorata de taxe foncière et de taxe d'enlèvement des ordures ménagères le cas échéant, arrêté sur le montant de la dernière imposition, soit la somme de 281,09 €.

Pour les parties, ce règlement est définitif, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de ces impôt et taxe pour l'année en cours.

NOTION DE LOGEMENT DECENT

Le notaire avertit l'**ACQUEREUR** qu'aux termes des dispositions légales actuellement en vigueur, le logement dit « décent » se caractérise soit par une pièce principale d'au moins neuf mètres carrés et d'une hauteur sous plafond au moins égale à deux mètres vingt, soit par un volume habitable de vingt mètres cubes au minimum. La pièce principale doit être dotée d'une ouverture à l'air libre, d'une cuisine ou d'un coin-cuisine, d'une douche ou d'une baignoire, d'un water-closets séparé.

L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un water-closets extérieur au logement à condition que ce water-closets soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

Il est précisé que ces conditions sont obligatoires pour toute location, sauf une location saisonnière ou une mise à disposition à titre gratuit. A défaut, le locataire pourra demander la mise en conformité du logement ou la révision du loyer auprès du tribunal d'instance.

AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur les locaux objet des présentes.

AVANTAGES FISCAUX LIES A LA LOCATION

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir souscrit à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements.

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Aux termes des dispositions de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme ci-après littéralement rapportées :

« la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

Le Notaire avertit toutefois l'**ACQUEREUR** que, dans l'hypothèse d'une reconstruction après sinistre, un permis de construire doit être obtenu préalablement à tous travaux.

P M

M F

3

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans la mesure où l'**ACQUEREUR** entendrait affecter directement ou indirectement tout ou partie du **BIEN** objet des présentes actuellement à usage d'habitation à un usage professionnel, le Notaire soussigné l'avertit, ce qu'il reconnaît, du contenu des dispositions de l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation relatif au changement d'usage ainsi que des inconvénients pouvant résulter à son encontre de l'inobservation de ce texte, dans la mesure de son applicabilité (seules sont concernées les communes de plus de deux cent mille habitants et les communes situées dans les Hauts de seine, Seine Saint Denis et Val de Marne).

COPIE EXECUTOIRE

Le **VENDEUR** requiert le notaire soussigné de délivrer une copie exécutoire nominative du présent acte pour représenter toutes sommes dues par l'**ACQUEREUR** à son profit en vertu du présent acte.

Les frais d'établissement de la copie exécutoire seront supportés par l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété entre les parties, chacune pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont elle pourrait avoir besoin, et sera subrogée dans tous les droits de l'autre partie à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse suivante : 32 avenue Lebon, 93370 MONTFERMEIL constituant son domicile aux termes de la loi.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à : LIVRY GARGAN (93190) 38 avenue du Colonel Fabien constituant son domicile aux termes de la loi.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publication, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assementé de l'étude dénommée 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.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu ; elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

CARACTERE AUTHENTIQUE DES ANNEXES

Toutes les annexes sus-relatées ont été portées à la connaissance des parties et sont revêtues d'une mention d'annexe signée par le notaire. Elles ont le caractère authentique comme faisant partie intégrante de la minute.

P M 3 M F

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'office notarial : Office Notarial de Maîtres Denis et Sophie-Emmanuelle BILLAUDEL, Notaires Associés à MONTFERMEIL (Seine Saint Denis), 1 rue du Général Leclerc. Téléphone : 01.43.32.70.10 Télécopie : 01.43.51.16.40.

Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée à la vue d'un extrait d'acte de naissance.

DONT ACTE sur vingt-deux pages.

Comprenant

- renvoi approuvé : *sans*
- barre tirée dans des blancs : *sans*
- blanc bâtonné : *sans*
- ligne entière rayée : *sans*
- chiffre rayé nul : *sans*
- mot nul : *sans*

Paraphes

P M 3 MF

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

©AVOVENTES.FR

Maître BILLAUDEL, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Denis BILLAUDEL et Sophie-Emmanuelle BILLAUDEL, Notaires Associés » titulaire d'un Office Notarial à la résidence de MONTFERMEIL 1 rue du Général Leclerc, certifie que les deux exemplaires du présent document hypothécaire établi sur 23 pages dont 9 pages relevant de la seule première partie contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes, et sont conformes à la minute et au document destiné à recevoir la mention de publication et approuvé : sans renvoi, ni mot nul./.

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

Fait à MONTFERMEIL,
Le 13 octobre 2009

