

3603	118.000,00 EUR *	3,60 % =	4.248,00 EUR
Y125	4.248,00 EUR *	2,50 % =	106,00 EUR
3150	118.000,00 EUR *	1,20 % =	1.416,00 EUR
B195	118.000,00 EUR *	0,20 % =	236,00 EUR

Fc

(pour l'établissement d'expé

BUREAU
DES
HYPOTHEQUES

Salaires : 118,00 EUR

Droits : 6.006,00 EUR

VOL

N°

TAXES :

SALAIRES :

TOTAL

réf : A 2008 07651 / DP/DB/CS

PARTIE NORMALISEE

L'AN DEUX MIL NEUF

Le SEIZE JANVIER

Maître David PELARD, Notaire associé, membre de la société civile professionnelle
"David PELARD et Marion DAVID, notaires associés d'une société civile professionnelle
titulaire d'un office notarial" dont le siège social est à SEPTEUIL (Yvelines) 4, Place de la
Mairie

Avec la participation de Maître LEFEBVRE, Notaire à LIMAY (Yvelines), 8 rue
LAFARGE, assistant le VENDEUR,

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

VENTE D'IMMEUBLE

PARTIES A L'ACTE



1) Vendeur

AVOVENTES

Ci-après désigné(e) "LE VENDEUR"
D'UNE PART

2) Acquéreur

AVOVENTES

Ci-après désigné(e) "**L'ACQUEREUR**"
D'AUTRE PART

3) Intervenant

SOCIETE GENERALE, Société anonyme au capital de SEPT CENT VINGT-CINQ MILLIONS NEUF CENT NEUF MILLE CINQUANTE-CINQ EUROS (725.909.055,00 €), dont le siège social est à PARIS (75009), 29 boulevard Haussmann, .

Identifiée sous le numéro SIREN552 120 222, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 552 120 222.

Intervenant pour consentir un prêt à l'acquéreur.

Présence - Représentation -

1°) La personne identifiée ci-dessus sous le vocable "LE VENDEUR" est présente.

2°) La personne identifiée ci-dessus sous le vocable "L'ACQUEREUR" est présente.

3°) En ce qui concerne les autres interventions :

AVOVENTES

AVOVENTES

extrait certifié conforme a été déposé au rang des minutes de l'Office Notarial sis 9, rue d'Astorg à PARIS, en date du 30 Décembre 1997, mais seulement à l'effet de :

- Prêter à l'

la somme de 128 572,86 euros (cent vingt huit mille cinq cents soixante douze euros et quatre vingt six centimes) destinés à lui permettre, à due concurrence, l'acquisition d'un bien sis 108 rue Maurice BRAUSTEIN 78200 MANTES LA JOLIE

- Fixer toutes conditions notamment d'intérêts et d'amortissement

- Faire employer la somme de 118 000,00 euros au paiement de l'acquisition sus énoncée avec déclaration d'origine des deniers afin que la société générale se trouve investie par la loi du privilège prévu par l'article 2374,2°) du Code Civil pour 118 000,00 euros

- Accepter toutes garanties et notamment une hypothèque rechargeable de 1er rang à hauteur de 10 527,86 euros sur le bien objet du financement sis 108 rue Maurice BRAUSTEIN 78200 MANTES LA JOLIE

- Faire toutes déclarations

Aux effets ci dessus, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile et généralement faire le nécessaire.

La SOCIETE GENERALE ci-après dénommée dans le corps du présent acte "la banque" ou "le prêteur"..

Capacité - Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Election de domicile - Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et pour la validité de toutes inscriptions à prendre au Bureau des Hypothèques en vertu du présent acte, ainsi que pour le renvoi des pièces, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

Domicile est élu pour la banque, en son agence qui gère l'opération.

Spécialement pour la validité de l'inscription à prendre en vertu des présentes, domicile est élu pour la banque à l'agence de MANTES LA JOLIE, la correspondance et le renvoi des pièces devant avoir lieu en l'étude du notaire soussigné.

L'emprunteur s'oblige à informer la banque de tout changement de domicile, par lettre recommandée avec accusé de réception.

EXPOSE PREALABLE

ARTICLE L.271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Les parties déclarent que la présente vente a été précédée d'un compromis sous seing privé en date à MANTES LA JOLIE, du 11 octobre 2008, régulièrement notifié à l'acquéreur le 13 octobre 2008 par lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée annexée aux présentes, conformément aux dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation. L'acquéreur reconnaît par ailleurs ne pas avoir manifesté sa volonté d'exercer la faculté de rétractation qui lui est offerte, dans le délai imparti par cet article.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article L.271-1 alinéa 4 du Code de la construction et de l'habitation, le délai de réflexion prévu au cinquième alinéa du même article n'est pas applicable aux présentes.

DESIGNATION DES BIENS

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, la pleine propriété des biens dont la désignation suit :

Sur la Commune de MANTES LA JOLIE (Yvelines)

Les fractions ci-après désignées d'un immeuble en copropriété situé 108 rue Maurice Braustein, édifié sur le lot deux de l'état descriptif de division, comprenant :

- Un bâtiment "C" construit perpendiculairement à la rue Maurice Braustein et en retrait de six mètres environ par rapport à cette artère.

- Un bâtiment "A" construit au bout du bâtiment "C" même orientation.

- Un bâtiment "B" accolé aux bâtiments "C" et "A" perpendiculairement à ceux-ci et se trouvant orienté parallèlement à la rue Maurice Braustein.

Le bâtiment "A" comprend un rez de chaussée composé de caves et dix étages de chacun deux appartements, il est desservi par trois escaliers A1, A2 et A3.

Le bâtiment "B" comprend un rez de chaussée composé de caves et dix étages de chacun deux appartements, il est desservi par un escalier unique.

Le bâtiment "C" comprend un rez de chaussée et neuf étages de chacun deux appartements. Il est desservi par deux escaliers C1 et C2.

En outre, cent dix-neufs parkings sont aménagés en six rangées en bout et en face du bâtiment "A"

Le surplus du terrain comprend les voies d'accès, bâtiment à usage de services communs et de chaufferie situé en façade vers la rue Braustein, piscine dans la partie nord est du terrain., situé à MANTES LA JOLIE (78200), 108 rue Braunstein.

Ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AN	568	108 rue Braunstein	01 ha 55 a 93 ca
Contenance totale				01 ha 55 a 93 ca

76 1- Lot numéro 235 - Une cave, au rez-de-chaussée du bâtiment B, portant le numéro

Et les 6 / 100.000 èmes de la copropriété du sol

Et les 6 / 67.762 èmes des parties communes spéciales de l'immeuble « Résidence des Hauts de Seine ».

2- Lot numéro 254 - Un appartement, au 8ème étage du bâtiment B porte droite, de type F2

Et les 460 / 100.000 èmes de la copropriété du sol

Et les 460 / 67.762 èmes des parties communes spéciales de l'immeuble « Résidence des Hauts de Seine ».

3- Lot numéro 428 - Un parking extérieur portant le numéro 95

Et les 16/ 100.000 èmes de la copropriété du sol

Et les 16 / 67.762 èmes des parties communes spéciales de l'immeuble « Résidence des Hauts de Seine ».

Telles que lesdites fractions d'immeubles existent sans exception ni réserve.

Pour désigner les biens vendus dans le corps de l'acte, il sera parlé indifféremment d'"immeuble" ou de "fractions d'immeuble".

Superficie des parties privatives - Pour l'application des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 dite "loi-Carrez", le vendeur déclare que les superficies des parties privatives soumises à garantie de contenance sont les suivantes : **Lot numéro 254 : 49,68 m².**

Il déclare, en outre, que ces mesures ont été effectuées par ses propres soins et qu'il n'a été effectué depuis aucun aménagement susceptible de modifier cette superficie. .

Description - L'acquéreur déclare avoir visité les lieux à sa convenance et dispense le vendeur d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

Quotité des droits concernés - L'immeuble vendu appartient au vendeur seul en pleine propriété.

REFERENCES DE PUBLICITE FONCIERE

Effet relatif - Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître OSMONT, notaire à LIMAY (Yvelines), le 30 avril 2002, publié au bureau des hypothèques de MANTES LA JOLIE (Yvelines), le 14 mai 2002 volume 2002 P numéro 2188.

Règlement de copropriété - L'ensemble immobilier dont dépendent les lots vendus a fait l'objet d'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété dressé par Maître MAILLED, Notaire à MANTES LA JOLIE, le 30 janvier 1965, publié au Bureau des Hypothèques de MANTES LA JOLIE, le 23 décembre 1965 volume 4223 numéro 14.

Ce règlement de copropriété a été mis en harmonie avec les dispositions de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 aux termes d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire des associés en date du 8 novembre 1965, déposé au rang des minutes dudit Me MAILLARD le 1er juillet 1966 et publiée au bureau des hypothèques de MANTES LA JOLIE, le 12 juillet 1966 volume 4281 numéro 29.

Observation faite que ce règlement de copropriété ainsi que de même que l'état descriptif du règlement de copropriété de l'ensemble de la Résidence du Lac ont été modifiés par délibérations des assemblées générales extraordinaires des associés de la Société Civile Immobilière "Résidence du Lac" et de la Société Civile Immobilière "Résidence des Hauts de Seine" toutes en date du 21 septembre 1966 déposée au rang des minutes dudit Me MAILLARD notaire sus nommé à la date du 14 octobre 1966 aux termes desquelles il a été décidé de construire une piscine dans le parc aménagé entre les bâtiments édifiés par les deux sociétés.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Me DECLETY notaire à MANTES LA JOLIE les 16 décembre 1993 et 7 janvier 1994 publié au bureau des hypothèques de MANTES LA JOLIE le 25 janvier 1994 volume 1994 P numéro 309.

Suivie d'une Correction de la formalité initiale du 12 juillet 1966 volume 4281 numéro 29, suite à une erreur du service, enregistré au bureau des hypothèques de MANTES LA JOLIE le 11 mai 2006, volume 2006 D numéro 3884.

CHARGES ET CONDITIONS AYANT UNE INCIDENCE FISCALE

Frais - Tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront payés par l'acquéreur, qui s'y oblige expressément.

Autres charges et conditions - La présente vente a lieu, en outre, aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles qui figureront ci-après, en suite de la partie normalisée.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Transfert de propriété - L'acquéreur aura la propriété de l'immeuble vendu à compter de ce jour ; il en supportera les risques à compter du même jour.

Entrée en jouissance - Le vendeur transmet à l'acquéreur la jouissance de l'immeuble vendu à compter de ce jour.

L'immeuble est libre de toute location et de toute occupation.

L'immeuble est vide de tout mobilier et de tout objet encombrant, à l'exception des éléments mobiliers pouvant faire partie de la présente vente.

Le vendeur déclare et garantit n'avoir délivré aucun congé pour vendre à un éventuel locataire.

P R I X

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **CENT DIX-HUIT MILLE EUROS (118.000,00 €)**.

Ce prix comprend le montant de la commission due par le vendeur à l'Agence sise à MANTES LA JOLIE, en vertu du mandat qu'il lui a donné le 10 avril 2008, sous le numéro 1054, et qui s'élève à la somme de **HUIT MILLE EUROS (8.000,00 €)**, toutes taxes comprises.

Le paiement de ce prix est réalisé de la manière suivante:

En vue de financer tout ou partie de ce prix, sont consentis les prêts ci-après :

PRET RELEO

SOCIETE GENERALE consent à l'acquéreur qui accepte :

Un prêt de la somme de **SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70.000,00 €)**, productif d'intérêts au taux de 5,90 pour cent (5,90 %) l'an,

D'une durée de **DOUZE (12) mois**, remboursable en une échéance unique s'élevant à **74 583,87 euros** du 07 mars 2010, moyennant des conditions insérées dans la deuxième partie.

L'acquéreur reconnaît que le versement de la somme prêtée a eu lieu à l'instant même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire soussigné.

Ladite somme est destinée au paiement, à due concurrence, du prix de la présente vente. L'acquéreur s'oblige, lors du paiement, à déclarer l'origine des deniers, afin de faire acquérir au prêteur le privilège prévu à l'article 2374 2° du Code civil.

PRET CASANOVA TAUX FIXE

SOCIETE GENERALE consent à l'acquéreur qui accepte :

Un prêt de la somme de **CINQUANTE-HUIT MILLE CINQ CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS ET QUATRE-VINGT-SIX CENTIMES (58.572,86 €)**, productif d'intérêts au taux de 5,11 pour cent (5,11 %) l'an, Remboursable en **DOUZE (12) années**, par mensualités constantes s'élevant chacune à, savoir :

- 24 échéances de 274,02 euros
- 49 échéances de 364,60 euros
- 71 échéances de 901,79 euros

La première à échéance du 07 mars 2009, et la dernière à échéance du 07 février 2021, moyennant des conditions insérées dans la deuxième partie.

L'acquéreur reconnaît que le versement d'une partie du prêt, soit la somme de **QUARANTE-HUIT MILLE EUROS (48.000,00 €)**, a eu lieu à l'instant même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire soussigné.

Ladite somme est destinée au paiement, à due concurrence, du prix de la présente vente. L'acquéreur s'oblige, lors du paiement, à déclarer l'origine des deniers, afin de faire acquérir au prêteur le privilège prévu à l'article 2374 2° du Code civil.

INTERVENTION DE LA SOCIETE GENERALE ET CONCLUSION DU PRET

Les présentes offres sont faites tant aux conditions particulières ci-après qu'aux conditions générales annexées, l'ensemble de ces conditions formant une convention unique et indivisible.

Préalablement aux conventions qui vont suivre ci-après dénommés "L'EMPRUNTEUR" et le représentant de la BANQUE font les déclarations suivantes :

A/ EN CE QUI CONCERNE LE PRET

Concernant chacun des deux prêts :

1° - A la date du 16 décembre 2008, la BANQUE a fait une offre de prêt à l'EMPRUNTEUR,

2° - L'EMPRUNTEUR a accusé réception de cette offre par voie postale, le 18 décembre 2008

3° - A la date du 02 janvier 2008 L'EMPRUNTEUR a accepté cette offre.

Une copie de l'offre a été remise au notaire soussigné pour être annexée à la minute du présent acte.

B -EN CE QUI CONCERNE L'ASSURANCE GROUPE DECES, INVALIDITE, INCAPACITE DE TRAVAIL.

1° -La Banque a souscrit auprès de la compagnie **SOGECAP** 50 avenue du Général de Gaulle une assurance groupe garantissant certains risques.

La banque a fait adhérer à cette assurance :

- Pour le **PRET RELEO**

pour 100 % du montant total du prêt soit une somme de **SOIXANTE DIX MILLE EUROS (70 000,00 €)**

- Pour le Prêt **CASANOVA TAUX FIXE**

pour 100 % du montant total du prêt soit une somme de **CINQUANTE HUIT MILLE CINQ CENT SOIXANTE DOUZE EUROS ET QUATRE VINGT SIX CENTIMES (58 572,86 €)**

2° - En conséquence, la banque a remis à l'EMPRUNTEUR qui le reconnaît un exemplaire du bulletin d'adhésion :

- déterminant les risques garantis.
- Et précisant toutes les modalités de la mise en jeu de l'assurance.

Un exemplaire de ce bulletin d'adhésion est annexé aux présentes pour satisfaire aux prescriptions de l'article L-312-9 du Code de la Consommation.

3° - L'assureur a d'ores et déjà agréé la personne de l'EMPRUNTEUR ainsi qu'il résulte des bulletins d'adhésion à l'assurance groupe signés par l'assureur le 16 décembre 2008.

C/ EN CE QUI CONCERNE LE FINANCEMENT L'OPERATION ENVISAGEE PAR L'EMPRUNTEUR

L'EMPRUNTEUR destine les fonds à provenir du présent prêt au financement du prix de l'acquisition de biens immobiliers, objet de la présente vente.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 118 000,00 euros que l'emprunteur se propose de payer en totalité à l'aide de deniers d'emprunt.

A cette fin, la SOCIETE GENERALE consent à l'EMPRUNTEUR :

I- Un prêt dénommé « RELEO » d'un montant de SOIXANTE DIX MILLE EUROS (70 000,00 €)

II - Un prêt dénommé "CASANOVA A TAUX FIXE" CINQUANTE HUIT MILLE CINQ CENT SOIXANTE DOUZE EUROS ET QUATRE VINGT SIX CENTIMES (58 572,86 €)

Ce prêt doit fournir la totalité du crédit nécessaire à l'EMPRUNTEUR de sorte que la condition suspensive instituée par l'Article L 312-13 du code de la consommation ne trouve pas ici à s'appliquer.

CECI EXPOSE :

L'EMPRUNTEUR et la banque ont fait entre eux les conventions ci-après :

PRET PAR LA SOCIETE GENERALE

La banque, par son représentant, a, à l'instant même et ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné, prêté à Madame SAUBAT qui l'accepte et le reconnaît la somme de **CENT VINGT HUIT MILLE CINQ CENTS SOIXANTE DOUZE EUROS ET QUATRE VINGT SIX CENTIMES (128 572,86 euros)** représentant le montant global du prêt avec des deniers appartenant à la SOCIETE GENERALE.

L'EMPRUNTEUR s'engage à respecter l'ensemble des clauses de l'offre et les conditions particulières et générales qui y sont annexées.

CONDITIONS PARTICULIERES DU PRET

I- NATURE DU PRET : PRET RELEO .

Montant total de l'opération : **CENT DIX HUIT MILLE EUROS (118 000,00 euros)** .

Objet : Acquisition (clef en main), ancien. 108 rue Braustein, 78200 MANTES LA JOLIE.

Type de bien : Appartement

Destination : Résidence principale emprunteur.

Montant du prêt : **SOIXANTE DIX MILLE EUROS (70 000,00 €)**

Taux d'intérêt du prêt : 5,90 % l'an hors assurance groupe (ce taux est ferme et définitif).

Mise à disposition des fonds prévisionnelle : en une seule fois

Remboursement : Echéances Mensuelles

<u>Durée du prêt (en mois)</u>	<u>Phase de remboursement</u>	<u>Durée phases (en mois)</u>	<u>Echéances Assurances Comprises (euros) (2)</u>
12	Différé total	11	29,40 (1)
	Palier 1	1	74 583,87
<u>Durée d'amortissement</u>			
1			

(1) Les intérêts dont la perception est différée seront capitalisés

(2) Voir les assurances prises en compte dans le paragraphe COTISATIONS D'ASSURANCES ci-après.

Surprises éventuelles non comprises (Surprises non connues au moment de l'édition de l'offre de prêt : médicales, risques spéciaux, gros capitaux,...).

Montant des intérêts intercalaires (hors assurance groupe) : 424,47 euros

Domiciliation des échéances : Date de prélèvement des échéances le 7 de chaque mois

<u>Titulaire du compte</u>	<u>Pourcentage de l'échéance prélevée sur le</u>	<u>Banque</u>	<u>Nom de l'agence</u>	<u>RIB complet</u>

AVOVENTES

COTISATIONS D'ASSURANCES

Assurances obligatoires

Le montant du capital assuré au titre de **AVOVENTES** est de 100,00% dans le cadre de DIT SOGECAP

Les cotisations s'élèvent actuellement à 4,20 euros par mois par tranche de 10 000,00 euros de capital assuré, soit un taux de 0,50 % l'an.

Eventuellement une surprime (surprimes non connues au moment de l'édition de la présente offre de prêt : médicales, risques spéciaux, gros capitaux) est appliquée par l'assureur.

COUT TOTAL DU PRET	
Montant des intérêts (1)	4 554,47
Coût des assurances obligatoires	352,80
1- DIT SOGECAP hors surprimes éventuelles	64,27
Frais de dossier (1)	
COUT TOTAL DU PRET (euros) (2)	
	4 971,54

(1) Prestations bancaires et financières non soumise à la

(2) Le coût total ne comprend pas les charges liées à la constitution des garanties dont le montant prévisionnel figure au paragraphe ENGAGEMENT DE L'EMPRUNTEUR (le montant de ces charges est prévisionnel lorsqu'il n'est pas connu avec exactitude à la date d'émission de la présente offre) ni les honoraires d'officiers ministériels, timbres de dimension, enregistrement.

Engagement de l'emprunteur et garanties du prêt

	FRAIS	
	NATURE	COUT INDICATIF
Domiciliation des revenus : Domiciliation des revenus de		NEANT
- Assurances obligatoires Adhésion au contrat d'assurance-groupe SOGECAP souscrit par la SOCIETE GENERALE, susceptible de couvrir les risques de : Décès, Invalidité, Incapacité Temporaire de travail, .		compris dans le coût total du prêt, sauf surprimes éventuelles : médicales, risques spéciaux, gros capitaux
100,00 % du montant du prêt		
Formalité(s) d'adhésion SOGECAP par acte séparé		

Garanties constatées par acte séparé : Domiciliation du prix de vente de l'immeuble sis à 22 rue d'Arnouville 78200 MANTES LA JOLIE FRANCE Sûretés réelles constatées par acte notarié : Privilège de prêteur de deniers de 1 ^{er} rang à hauteur de 70 000,00 euros sur le bien financé	Estimation des frais de constitution des sûretés réelles	960,42 euros
--	--	--------------

TAUX EFFECTIF GLOBAL

Conformément à la réglementation en vigueur, la SOCIETE GENERALE Déclare ce qui suit :

- a- La périodicité des versements de l'emprunteur est mensuelle.
- b- Le taux effectif mensuel ressort à 0,6275 % sur la base d'une mise à disposition totale des fonds en une seule fois et de la cotisation d'assurance (2)
- c- Le taux effectif global, qui est un taux annuel équivalent au taux effectif mensuel, ressort à 7,53 % l'an (2)
- d- En cas de surprimes non connues à la date d'émission de l'offre affectant un des assurés à titre obligatoire, les emprunteurs et cautions recevront une notification écrite du montant des surprimes et du nouveau TEG en résultant qu'ils devront accepter par écrit.

Le TEG comprend les intérêts et les frais obligatoirement liés à l'octroi du prêt : cotisations d'assurance calculée sur 100 % du montant du prêt + surprime technique éventuelle, frais de dossier et frais annexes, notamment les frais de constitution des garanties et promesse de garanties.

(2) Le taux effectif mensuel et le taux effectif global mentionnés ci-dessus sont calculés sur la base du taux d'intérêt applicable lors de l'émission de l'offre en cas de taux d'intérêt conventionnel variable.

II- NATURE DU PRET : PRET CASANOVA TAUX FIXE

Montant total de l'opération : **CENT DIX HUIT MILLE EUROS (118 000,00 euros)**.

Objet : Acquisition (clef en main), ancien. 108 rue Braustein, 78200 MANTES LA JOLIE.

Type de bien : Appartement

Destination : Résidence principale emprunteur.

Montant du prêt : **CINQUANTE HUIT MILLE CINQ CENT SOIXANTE DOUZE EUROS ET QUATRE VINGT SIX CENTIMES (58 572,86 €)**

Taux d'intérêt du prêt : 5,11 % l'an hors assurance groupe (ce taux est ferme et définitif).

Mise à disposition des fonds prévisionnelle : en une seule fois

Remboursement : Echéances Mensuelles

Durée du prêt (Prévisionnelle) (en mois)	Phases de remboursement	Durée phases (en mois)	Echéances Assurances Comprises (euros) (1) (2)
144	Différé d'amortissement	24	274,02
	Palier 1	49	364,60
	Palier 2	71	901,79
Durée d'amortissement hors différé			

120

- (1) Il s'agit d'un montant maximum, le montant réel est fonction des utilisations.
 (2) Voir les assurances prises en compte dans le paragraphe COTISATIONS D'ASSURANCES ci-après.

Surprimes éventuelles non comprises (Surprimes non connues au moment de l'édition de l'offre de prêt : médicales, risques spéciaux, gros capitaux,...).

CF ci-après échéancier détaillé des amortissements.

Domiciliation des échéances : Date de prélèvement des échéances le 7 de chaque mois

Titulaire du compte	Pourcentage de l'échéance prélevée sur le compte (%)	Banque	Nom de l'agence	RIB complet
---------------------	--	--------	-----------------	-------------

AVOVENTES

COTISATIONS D'ASSURANCES

Assurances obligatoires

Le montant du capital assuré au titre de AVOVENTES est de 100,00% dans le cadre de DIT SOGECAP

Les cotisations s'élèvent actuellement à 4,20 euros par mois par tranche de 10 000,00 euros de capital assuré, soit un taux de 0,50 % l'an.

Eventuellement une surprime (surprimes non connues au moment de l'édition de la présente offre de prêt : médicales, risques spéciaux, gros capitaux) est appliquée par l'assureur.

COUT TOTAL DU PRET			
	Différé (euros)	Amortissement (euros)	Total (euros)
Montant des intérêts (1)	5 986,08	20 367,63	26 353,71
Coût des assurances obligatoires 1- DIT SOGECAP mais hors surprimes éventuelles	590,40	2 656,80	3 247,20
	Frais de dossier (2)		585,73
	Coût total du prêt (euros) (3)		30 186,64

(1) Coût calculé sur le montant de l'offre. Ne sont pas compris les intérêts intercalaires, dont le montant n'est pas connu au jour de l'émission de l'offre de prêt, dus entre la date de la mise à disposition du prêt (ou de chacune des mises à dispositions) et la date de point de départ de la première échéance. Le mode de calcul et de paiement de ces intérêts est fixé dans les Conditions Générales de l'offre. Compte tenu de ces compléments d'échéances, la durée totale du prêt prévue est susceptible d'être augmentée d'une durée maximale de 37 jours.

(2) Prestations bancaires et financières non soumises à la TVA française

(3) Le coût total ne comprend pas les charges liées à la constitution des garanties dont le montant prévisionnel figure au paragraphe ENGAGEMENT DE L'EMPRUNTEUR (le montant de ces charges est prévisionnel lorsqu'il n'est pas connu avec exactitude à la date d'émission de la présente offre) ni les honoraires d'officiers ministériels, timbres de dimension, enregistrement.

Engagement de l'emprunteur et garanties du prêt

	FRAIS	
	NATURE	COUT INDICATIF
Domiciliation des revenus : Domiciliation des revenus de		NEANT
- Assurances obligatoires Adhésion au contrat d'assurance-groupe SOGECAP souscrit par la SOCIETE GENERALE, susceptible de couvrir les risques de : Décès, Invalidité, Incapacité Temporaire de travail		compris dans le coût total du prêt, sauf surprimes éventuelles : médicales, risques spéciaux, gros capitaux
100,00 % du montant du prêt Formalité(s) d'adhésion SOGECAP par acte séparé		
Sûretés réelles constatées par acte notarié : - Privilège de prêteur de deniers de 1 ^{er} rang à hauteur de 48 000,00 euros sur le bien financé - Hypothèque rechargeable de 1 ^{er} rang à hauteur de 10 572,86 euros sur le bien financé	Estimation des frais de constitution des sûretés réelles Estimation des frais de constitution des sûretés réelles	750,54 euros 228,76 euros

TAUX EFFECTIF GLOBAL

Conformément à la réglementation en vigueur, la SOCIETE GENERALE Déclare ce qui suit :

- a- La périodicité des versements de l'emprunteur est mensuelle.
- b- Le taux effectif mensuel ressort à 0,5091 % sur la base d'une mise à disposition totale des fonds en une seule fois et de la cotisation d'assurance (1)
- c- Le taux effectif global, qui est un taux annuel proportionnel au taux effectif mensuel, ressort à 6,11 % l'an (1)
- d- En cas de surprimes non connues à la date d'émission de l'offre affectant un des assurés à titre obligatoire, les emprunteurs et cautions recevront une notification écrite du montant des surprimes et du nouveau TEG en résultant qu'ils devront accepter par écrit.

Le Taux effectif mensuel et le TEG comprennent les intérêts et les frais obligatoirement liés à l'octroi du prêt : cotisations d'assurance calculée sur la partie obligatoirement assurée, soit 100 % du montant du prêt, surprimes connues à la date d'émission de l'offre, frais de dossier et frais annexes, notamment les frais de constitution des garanties et promesse de garanties, dont le montant est évalué s'ils ne sont pas connus.

(2) Le taux effectif mensuel et le taux effectif global mentionnés ci-dessus sont calculés sur la base du taux d'intérêt applicable lors de l'émission de l'offre en cas de taux d'intérêt conventionnel variable.

REMBOURSEMENT DES FRAIS TAXABLES

Dans le cas où, pour arriver au recouvrement de sa créance et des accessoires, la banque se trouverait obliger d'exercer des poursuites ou de produire à un ou plusieurs ordres amiables, conventionnels ou judiciaires, elle pourrait réclamer à l'emprunteur le remboursement, sur justification, des frais taxables qui auraient été occasionnés par la défaillance dudit emprunteur.

Paie ment du prix - L'acquéreur a payé le prix de la présente vente comptant au vendeur. Il déclare avoir utilisé pour effectuer ce paiement :

Les deniers lui provenant des prêts constatés aux présentes.

Le vendeur reconnaît ce paiement et en consent bonne et valable quittance à l'acquéreur.

Dont quittance

Ce paiement a eu lieu à l'instant même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire soussigné.

GARANTIES

PRET RELEO

Privilège de prêteur de deniers - Au moyen de ces paiement et déclarations, le prêteur se trouve investi par la loi, sur l'immeuble vendu, pour la garantie du principal de son prêt, des intérêts dont il est productif et de ses accessoires, du privilège de prêteur de deniers institué par l'article 2374 2° du Code civil.

Inscription du privilège de prêteur de deniers - Pour assurer le rang du privilège de prêteur de deniers au profit du prêteur, pour sûreté de la somme en principal de SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70.000,00 €), ayant servi à due concurrence au paiement du prix, des intérêts dont elle productive et de ses accessoires, inscription sera prise, dans les deux mois de ce jour, conformément à l'article 2379 du Code civil, par les soins du Notaire soussigné.

Cette inscription sera requise pour avoir effet jusqu'au 07 mars 2011, durée non supérieure d'un an à la date de la dernière échéance.

Les parties sont convenues d'évaluer le montant des frais et accessoires au bordereau à la somme de QUATORZE MILLE EUROS (14.000,00 €).

PRET CASANOVA TAUX FIXE

Privilège de prêteur de deniers - Au moyen de ces paiement et déclarations, le prêteur se trouve investi par la loi, sur l'immeuble vendu, pour la garantie de la somme en principal de QUARANTE-HUIT MILLE EUROS (48.000,00 €), ayant servie à due concurrence au paiement du prix, des intérêts dont elle est productive et de ses accessoires, du privilège de prêteur de deniers institué par l'article 2374 2° du Code civil.

Inscription du privilège de prêteur de deniers - Pour assurer le rang du privilège de prêteur de deniers au profit du prêteur, pour sûreté de la somme en principal de QUARANTE-HUIT MILLE EUROS (48.000,00 €), ayant servi à due concurrence au paiement du prix, des intérêts dont elle productive et de ses accessoires, inscription sera prise, dans les deux mois de ce jour, conformément à l'article 2379 du Code civil, par les soins du Notaire soussigné.

Cette inscription sera requise pour avoir effet jusqu'au 07 février 2022, durée non supérieure d'un an à la date de la dernière échéance.

Les parties sont convenues d'évaluer le montant des frais et accessoires au bordereau à la somme de NEUF MILLE SIX CENTS EUROS (9.600,00 €).

Affectation hypothécaire - A la garantie de la somme en principal de DIX MILLE CINQ CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS ET QUATRE-VINGT-SIX CENTIMES (10.572,86 €), montant du prêt consenti par le prêteur à l'acquéreur, non garanti par le privilège de

prêteur de deniers ou le privilège de vendeur, l'acquéreur affecte et hypothèque spécialement au profit du prêteur qui accepte l'immeuble présentement vendu ; en conséquence, inscription d'hypothèque conventionnelle sera prise par les soins du Notaire soussigné.

Cette inscription sera requise pour avoir effet jusqu'au 07 février 2022, non supérieure d'un an à la date de la dernière échéance.

Les parties conviennent que le montant des frais et accessoires sera évalué au bordereau à la somme de DEUX MILLE CENT QUATORZE EUROS ET CINQUANTE-SEPT CENTIMES (2.114,57 €).

Caractère rechargeable de l'hypothèque - Usant de la faculté offerte à l'emprunteur par l'article 2422 du Code civil, l'hypothèque constituée par les présentes pourra être affectée à la garantie de créances autres que celles résultant du présent acte, ce que le créancier accepte expressément.

En conséquence, l'hypothèque qui sera prise en vertu des présentes, pourra faire l'objet d'une ou plusieurs conventions de rechargement dans la limite de la somme en capital de DIX MILLE CINQ CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS ET QUATRE-VINGT-SIX CENTIMES (10.572,86 €).

L'emprunteur reconnaît avoir été averti qu'il pourra, à tout moment, renoncer à sa faculté de recharger l'hypothèque, le tout sans préjudice de la faculté de résiliation de l'hypothèque qui lui est offerte par l'article 2423 du Code civil, sauf pour lui, dans ce cas, à notifier son intention aux créanciers inscrits, au moins trois mois à l'avance.

Cette résiliation ne portera pas préjudice aux créanciers inscrits antérieurement à la résiliation.

Désignation des biens hypothéqués

Sont compris dans l'affectation hypothécaire :

Toutes parties des biens dont s'agit et notamment toutes constructions mêmes si elles n'ont pas été spécialement indiquée dans la désignation qui précède.

Toutes dépendances desdits biens, sans aucune exception ni réserve et notamment tous immeubles par destination, en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination.

Toutes constructions nouvelles ou améliorations qui pourront y être faites.

COPIE EXECUTOIRE NOMINATIVE

Les parties requièrent le notaire soussigné de délivrer une copie exécutoire nominative au prêteur.

FORMALITES - PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS

Formalité unique - Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Si, lors de l'accomplissement de cette formalité, ou postérieurement, dans les délais prévus aux articles 2379, 2381 et 2383 du Code civil pour l'inscription des privilèges immobiliers spéciaux, il existe ou survient des inscriptions grevant l'immeuble vendu du chef du vendeur ou des précédents propriétaires, le vendeur sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation, à ses frais, dans les six mois des présentes.

Pouvoirs - Tous pouvoirs nécessaires pour produire à Monsieur le Conservateur des Hypothèques-compétent, les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir sont consentis à tout clerc de l'étude.

DECLARATIONS FISCALES

Base d'imposition - Il est ici rappelé que le prix de la présente vente s'élève à **CENT DIX-HUIT MILLE EUROS (118.000,00 €)**.

Par suite, la base d'imposition de la présente mutation s'élève à **CENT DIX-HUIT MILLE EUROS (118.000,00 €)**.

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, les fractions d'immeuble en constituant l'objet étant achevées depuis plus de cinq ans.

La taxe de publicité foncière sera perçue au taux prévu à l'article 1594 D du Code général des impôts.

Déclaration spéciale - Il est ici précisé que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1529 du Code général des impôts, l'immeuble en faisant l'objet étant déjà bâti et ne pouvant constituer un terrain nu rendu constructible du fait de son classement par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone au sens dudit article ;

Impôt sur la plus-value - Le notaire soussigné a informé le vendeur qu'en vertu des dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts et sauf exonération prévue, une déclaration contenant les éléments servant à la liquidation de la plus-value éventuelle, établie conformément aux dispositions de l'article 150 VG du même code, doit être déposée par ses soins à l'appui de la réquisition de publier ou de la présentation à l'enregistrement.

Le notaire soussigné a également informé le vendeur que le montant de l'impôt sur la plus-value éventuelle est prélevé sur le prix de vente et perçu directement par la recette des impôts ou la conservation des hypothèques lors du dépôt de la formalité.

A toutes fins utiles, le vendeur déclare sous sa responsabilité :

Qu'il dépend pour ses déclarations de revenus du Service des Impôts de LES MUREAUX, 44 rue des Pierrelays, 78134 LES MUREAUX ;

Et que l'immeuble vendu a été acquis par lui moyennant le prix de QUARANTE-HUIT MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-TROIS EUROS ET SOIXANTE-NEUF CENTIMES (48.783,69 €), suivant acte du 30 avril 2002, ci-dessus analysé dans l'effet relatif.

Toutefois, le vendeur déclare être exonéré de taxation de toute plus-value, les biens vendus constituant à ce jour sa **RESIDENCE PRINCIPALE**, conformément aux dispositions de l'article 150 U II-1° du Code général des impôts.

En conséquence, aucune déclaration de plus-value ne sera déposée à l'appui de la formalité, conformément aux dispositions de l'article 150 VG III du Code général des impôts.

Projet de liquidation des droits

Intitulé	Base	Taux	Montant
Taxe départementale	118.000,00	3,60 %	4.248,00
Droit d'assiette	4.248,00	2,50 %	106,00
Taxe communale	118.000,00	1,20 %	1.416,00
Taxe au profit de l'Etat	118.000,00	0,20 %	236,00
Total			6.006,00

ATTESTATION

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

FIN DE PARTIE NORMALISEE

Signatures :

DEUXIEME PARTIE

URBANISME

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

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

Lesquelles pièces consistent en :

- **Une demande et un certificat d'urbanisme d'information** délivré par l'autorité compétente en date du 29 octobre 2008 et duquel il résulte notamment que le bien est situé en zone UD et NL
- **Un certificat de numérotage** délivré par la mairie de MANTES LA JOLIE le 05 décembre 2008 duquel il résulte notamment que le bien objet des présentes n'est pas frappé d'alignement
- **Un certificat de salubrité et non péril** délivré par la mairie de MANTES LA JOLIE le 13 novembre 2008
- **Un certificat de carrières** délivré l'inspection générale des carrières en date à VERSAILLES du 21 octobre 2008 duquel il résulte que le bien n'est pas connu comme étant affecté par des travaux souterrains abandonnés.
- **Un extrait de plan cadastral.**

DROIT(S) DE PREEMPTION

Droit de préemption urbain - Bien que les fractions d'immeubles vendues entrent dans les prévisions d'exclusion du droit de préemption figurant à l'article L.211-4 a) du Code de l'urbanisme, comme constituant un seul local à usage d'habitation et ses locaux accessoires, compris dans un immeuble dont la mise en copropriété verticale résulte d'un règlement de copropriété publié au bureau des hypothèques depuis plus de dix ans, ainsi qu'il résulte des énonciations de la désignation de l'immeuble, leur aliénation donne ouverture au droit de préemption urbain comme étant situées dans un secteur où l'application du droit de préemption à l'aliénation de fractions d'immeuble de cette nature ait été décidée en vertu du dernier alinéa de l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'il résulte de la note de renseignements d'urbanisme susvisée.

En conséquence, la Déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R.213-5 du même code a été notifiée au Maire de la commune de situation de l'immeuble par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le titulaire du droit de préemption a notifié sa décision de renoncer à son droit par lettre simple en date à MANTES LA JOLIE du 17 novembre 2008, dont l'original est demeuré annexé aux présentes après mention. La vente dudit immeuble peut donc, en vertu du premier alinéa de l'article L.213-8 du Code de l'urbanisme, être réalisée au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Droit de préemption du locataire - La présente vente ne donne pas ouverture au droit de préemption institué en faveur des locataires d'habitation par l'article 15-II alinéa premier de la loi numéro 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi numéro 2006-685 du 13 juin 2006, l'immeuble objet des présentes étant vendu libre de toute location.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Lutte contre le saturnisme - Le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.1334-6 du Code de la santé publique imposant la production d'un constat de risque d'exposition au plomb lors de la vente d'un immeuble à usage d'habitation, comme ayant été construit après le 1er janvier 1949.

Par ailleurs, le vendeur déclare n'avoir reçu de la part du préfet du département, dans le cadre des dispositions des articles L.1334-1 et L.1334-2 du Code de la santé publique, aucune notification tendant à l'établissement d'un diagnostic de l'immeuble objet des présentes en vue de déterminer la présence de revêtement contenant du plomb, aucune invitation à prendre des mesures appropriées afin de réduire le risque d'exposition au plomb ni aucune notification d'intention de faire exécuter les travaux nécessaires à la suppression de ce risque.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné de la teneur des dispositions des articles L.1334-1 et suivants du Code de la santé publique, relatifs au saturnisme.

Réglementation sur l'amiante - Le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application de l'article R.1334-23 du Code de la santé publique, comme ayant été bâti en vertu d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997.

A) En ce qui concerne les parties privatives, et conformément aux dispositions des articles L.1334-13 et R.1334-24 du Code de la santé publique, le vendeur a produit un constat précisant la présence de matériaux et produits contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 dudit code, lequel constat, établi le 10 octobre 2008, par la société OUEST DIAGNOSTICS sise à MANTES LA JOLIE, contrôleur technique ou technicien de la construction certifiant avoir obtenu l'attestation de compétence prévue par le deuxième alinéa de l'article R.1334-29 du code susvisé, demeurera annexé aux présentes après mention.

Il en résulte : « Après examen des locaux, dans les parties visibles et accessibles, nous avons constaté la présence de matériaux contenant de l'amiante visés par l'article 10-1, alinéa 1 du décret n° 96-97 du 7 février 1996.

Sur décision de l'opérateur

Conduit en amiante ciment (Loggias) : bon état

L'acquéreur déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation, sans aucun recours contre le vendeur à ce sujet.

B) En ce qui concerne les parties communes, le vendeur déclare qu'un dossier technique "amiante" a été constitué conformément aux dispositions de l'article R.1334-26 du Code de la santé publique.

Par conséquent, et conformément aux dispositions des articles L.1334-13 et R.1334-24 du Code de la santé publique, une copie de la fiche récapitulative contenue dans ledit dossier technique "amiante", de laquelle il résulte la présence de matériaux et produits contenant de l'amiante, tels que mentionnés à l'annexe 13-9 dudit code, demeurera annexée aux présentes après mention.

Il est ici précisé que le ou les documents susvisés ont été établis par un contrôleur technique ou un technicien de la construction certifiant avoir obtenu l'attestation de compétence prévue par le deuxième alinéa de l'article R.1334-29 du Code de la santé publique.

L'acquéreur déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation, sans aucun recours contre le vendeur à ce sujet.

Termes - Le vendeur déclare qu'à ce jour l'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites ou autres insectes xylophages au sens des articles L.133-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

Etat de l'installation intérieure de gaz - Le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes comporte une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans et entre dans le champ d'application de l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément aux dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 dudit Code, le vendeur a produit un état de cette installation intérieure de gaz en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes, lequel état demeurera annexé aux présentes après mention.

Il est ici précisé que cet état a été établi, le 10 octobre 2008, par la société OUEST DIAGNOSTICS, répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation et de ses textes d'application.

De cet état, il résulte les éléments suivants :

" L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement.

L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais".

Parfaitement informé de cette situation, l'acquéreur accepte que la vente soit conclue en l'état et décide de faire son affaire personnelle de la mise en conformité de l'immeuble objet des présentes au regard de la réglementation relative à la sécurité de l'installation intérieure de gaz.

Etat de l'installation intérieure d'électricité - Le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes comporte une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans et entre dans le champ d'application de l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément aux dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 dudit Code, le vendeur a produit un état de cette installation intérieure d'électricité en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, lequel état demeurera annexé aux présentes après mention.

Il est ici précisé que cet état a été établi, le 07 janvier 2009, par la société OUEST DIAGNOSTICS, répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation et de ses textes d'application.

De cet état, il résulte les éléments suivants :

" L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent".

Parfaitement informé de cette situation, l'acquéreur accepte que la vente soit conclue en l'état et décide de faire son affaire personnelle de la mise en conformité de l'immeuble objet des présentes au regard de la réglementation relative à la sécurité de l'installation intérieure d'électricité.

Risques technologiques et naturels :

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes est situé dans une zone :

- NON couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.

- NON couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.

- 0 de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 4 du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques établi par le vendeur, le 10 octobre 2008, au vu du dossier communal d'informations, demeurera annexé aux présentes.

De cet état, il résulte ce qui suit :

"ABSCENCE DE RISQUES"

Etant ici précisé que la commune de MANTES LA JOLIE est soumise à un PPRn INONDATION et MOUVEMENT DE TERRAIN

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

« 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. »

Déclaration de sinistre :

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 IV du Code de l'environnement, le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des assurances.

Installations classées - Article L. 514-20 du Code de l'environnement

Il résulte de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement, savoir :

"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.

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 définitif attestera 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."

Il résulte également de l'article L. 512-18 du Code de l'environnement, savoir :

"l'exploitant d'une installation classée relevant des catégories visées à l'article L. 516-1 est tenu de mettre à jour à chaque changement notable des conditions d'exploitation un état de la pollution des sols sur lesquels est sise l'installation. Cet état est transmis par l'exploitant au préfet, au maire de la commune concernée et, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme concerné ainsi qu'au propriétaire du terrain sur lequel est sise l'installation. Le dernier état réalisé est joint à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente des terrains sur lesquels est sise l'installation classée. "

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 ;
- que 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) ;
- qu'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 et l'environnement ;
- qu'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 et 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 ;
- 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 ;
- qu'il n'a pas connaissance 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.

S'il se révèle que les lieux dont il s'agit figurent sur la liste des installations classées, le **VENDEUR** fera son affaire, à ses frais, de les faire sortir de ce répertoire et de les remettre en état au sens de l'article L 512-17 du Code de l'Environnement.

A cet égard le **VENDEUR** déclare qu'en application des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement et à sa connaissance:

► **Que le terrain vendu n'a jamais supporté une exploitation soumise à déclaration ou à autorisation susceptible d'entraîner un risque de pollution, dans le cadre des lois relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.**

► **Qu'à sa connaissance le terrain ne contient dans son sous-sol aucune pollution.**

Diagnostic de performance énergétique - Le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application de l'article L.134-1 et suivants et R.134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément à ces dispositions, le vendeur a produit un diagnostic de performance énergétique établi le 10 octobre 2008, par la société OUEST DIAGNOSTICS, remplissant les conditions définies à l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation, lequel demeurera annexé aux présentes après mention.

En outre, l'acquéreur déclare être informé, qu'en vertu des dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du vendeur des éléments contenus dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

Assainissement - Eaux usées - Concernant l'évacuation des eaux usées, le vendeur déclare que l'immeuble est raccordé au réseau collectif d'assainissement public, sans toutefois pouvoir préciser si ce raccordement est effectué de manière directe ou indirecte. Le vendeur déclare n'avoir rencontré aucun problème particulier avec cette installation, qui à sa connaissance ne nécessite aucun entretien.

A ce sujet, il est ici rappelé qu'en vertu des dispositions des articles L.1331-1 et suivants du Code de la santé publique, la commune peut procéder au contrôle de la conformité des installations de raccordement privées au réseau public d'assainissement et si nécessaire, ordonner leur mise en conformité voire même procéder d'office et aux frais du propriétaire aux travaux indispensables.

L'acquéreur reconnaît être parfaitement informé de cette législation et vouloir, le cas échéant, en faire son affaire personnelle, sans aucun recours contre le vendeur à ce sujet.

Mérules et autres champignons - Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'est pas contaminé par des champignons de type mérules ou autres.

Logement décent - Le vendeur déclare qu'il n'existe aucun engagement ni obligation de location, à quelque titre et sous quelque forme que ce soit, sur les biens vendus, et l'acquéreur, quant à lui, ne pas vouloir les destiner à la location.

En conséquence, il déclare faire son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur, des dispositions de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs et du décret numéro 2002-120 du 30 janvier 2002 pris pour l'application de l'article 187 de la loi numéro 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, obligeant le bailleur à remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Afin d'informer plus précisément les parties sur la notion de décence, sont ci-après littéralement reproduits les articles 1 à 6 du décret numéro 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains :

"Art. 1er. - Un logement décent est un logement qui répond aux caractéristiques définies par le présent décret.

Art. 2. - Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

1. Il assure le clos et le couvert. Le gros oeuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;

2. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;

3. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;

4. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;

5. Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;

6. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

Art. 3. - Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;
2. Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;
3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;
4. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;
5. Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;
6. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne. Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables.

Art. 4. - Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

Art. 5. - Le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent.

Art. 6. - Les travaux d'amélioration prévus à l'article 1er de la loi du 12 juillet 1967 susvisée sont ceux qui ont pour but exclusif de mettre les locaux en conformité avec tout ou partie des dispositions des articles 1er à 4 du présent décret, sans aboutir à dépasser les caractéristiques qui y sont définies. Les articles 1er, 5 à 14 et 17 du décret du 9 novembre 1968 susvisé sont abrogés."

Réglementation relative à la sécurité des piscines - Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des dispositions de l'article L.128-2 alinéa 1er du Code de la construction et de l'habitation aux termes duquel les propriétaires de piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant le 1er janvier 2004, doivent avoir au 1er janvier 2006 équipé leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir le risque de noyade, sous réserve qu'existe à cette date un tel dispositif adaptable à leur équipement.

~~Le vendeur déclare et garantit, sous sa responsabilité, que l'immeuble objet des présentes est doté d'une piscine mais que cette piscine a été est bouchée et n'est donc plus à ce jour en état d'usage~~

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Aux termes 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 l'acquéreur que, dans l'hypothèse d'une reconstruction après sinistre, un permis de construire doit être obtenu préalablement à tous travaux.

AUTRES CHARGES ET CONDITIONS

1.- Obligations du vendeur

Etat - Contenance - Les fractions d'immeuble vendues sont délivrées dans leur état actuel.

Les parties déclarent être informées des dispositions de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 dite "loi Carrez" et du décret n° 97-532 du 23 mai 1997 aux termes desquelles si la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes, le vendeur devra supporter, à la demande de l'acquéreur, une diminution de prix proportionnelle à la moindre mesure mais que si la superficie est supérieure à celle ci-dessus exprimée, l'excédent ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Elles reconnaissent en outre que ces dispositions ne sont pas applicables aux lots suivants 235 et 428, pour lesquels toute différence de contenance, même supérieure à un vingtième, fera le profit ou la perte de l'acquéreur.

Le vendeur déclare en outre :

Qu'il n'a pas effectué dans les lots vendus, de travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes, qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires.

Qu'il n'a pas irrégulièrement modifié la consistance des lots vendus par une annexion ou une utilisation privative de parties communes.

Qu'il n'a pas effectué dans le bien vendu de travaux nécessitant la délivrance d'un permis de construire (travaux entrant dans le champ d'application des dispositions de la loi numéro 78-12 du 4 janvier 1978) ou une déclaration préalable, dont l'achèvement remonterait à moins de dix ans.

- Qu'il n'a pas effectué dans le bien vendu de travaux dont l'achèvement remonterait à moins de dix ans qui auraient nécessités la souscription d'une assurance-dommage-ouvrage (exemple : travaux affectant la structure de l'immeuble, travaux d'extension de l'immeuble, travaux de bâtiment ...etc) couvrant les dommages de nature décennale. Observation étant ici faite que l'assurance de dommages obligatoire a pour objet de couvrir "en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil". En sorte que les vices normalement couverts par ladite assurance sont ceux qui :

« - compromettent la solidité des ouvrages constitutifs de l'opération de construction;
- affectent lesdits ouvrages dans l'un de leurs éléments constitutifs ou l'un de leurs éléments d'équipement, les rendant impropres à leur destination;
- affectent la solidité de l'un des éléments d'équipement indissociables des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert, au sens de l'article 1792-2 du Code civil. »

Vices cachés - Le vendeur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments, à l'exception toutefois et le cas échéant, de ce qui est dit ci-dessus sous le titre "Environnement - Santé publique".

Toutefois, il est ici précisé que cette exonération de la garantie des vices cachés ne peut s'appliquer aux défauts de la chose vendue dont le vendeur a déjà connaissance.

Le vendeur déclare en outre ne pas avoir réalisé, sur l'immeuble vendu, de travaux nécessitant la souscription d'une assurance dommages-ouvrage, dans les dix dernières années.

Contenance cadastrale - Le BIEN est désigné par ses références cadastrales.

La contenance cadastrale est obtenue par mesures graphiques relevées sur le plan cadastral à partir des limites qui y figurent.

Cette contenance et ces limites n'ont qu'une valeur indicative, le cadastre n'étant pas en effet un document à caractère juridique mais fiscal. La superficie réelle est obtenue à partir de mesures prises sur le terrain et entre limites réelles, c'est à dire définies avec les propriétaires riverains, qui seules, ainsi déterminées par un géomètre expert, sont garanties. L'acquéreur peut demander à son initiative et à ses frais à un géomètre expert la détermination des limites et superficies réelles, cette détermination ne remettra pas en cause les engagements résultant des présentes.

Toutes différences de contenances concernant soit le terrain sur lequel sont implantées les constructions, soit les constructions elles-mêmes, entre celles réelles et celles éventuellement indiquées ci-dessus, ferait le profit ou la perte de l'acquéreur ou du vendeur, qui ne pourrait demander l'application des articles 1617 à 1619 du Code civil.

Etat du bien - Absence de division - Le vendeur certifie que le terrain sur lequel est édifié le BIEN n'a pas été détaché à l'occasion de la vente, ou depuis moins de 10 ans, d'une ou plusieurs parcelles plus importantes supportant des constructions ou non, ayant appartenu à un même propriétaire ou à une même indivision depuis le 4 janvier 1976, un tel détachement pouvant entraîner éventuellement rétroactivement l'application de la réglementation sur les lotissements.

Raccordements aux réseaux - L'attention de l'acquéreur a été attirée sur le fait que, faute de convention contraire dans le présent acte, ni le raccordement des installations présentes dans les biens vendus aux divers réseaux publics ou privés (d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de télévision ou autres), ni la conformité aux normes actuellement en vigueur des raccordements éventuellement existants, ne lui sont garantis par le vendeur. Tous travaux qui deviendraient nécessaires au titre de l'un quelconque de ces points seraient donc à sa charge exclusive sans recours contre ledit vendeur.

Garantie d'éviction - Situation hypothécaire - Le vendeur sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit et s'oblige à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions hypothécaires pouvant grever l'immeuble vendu.

A ce sujet, il est ici précisé que la conservation des hypothèques a délivré à la date du 20 novembre 2008, un état révélant l'existence sur l'immeuble vendu de l'inscription ci-après :

- Inscription de Privilège de Prêteurs de Deniers prise au bureau des hypothèques de MANTES LA JOLIE le 14 mai 2002 volume 2002 V. numéro 1006, au profit du CREDIT FONCIER DE FRANCE et contre ~~AVOVENTES~~ pour sûreté de la somme de 31 252,00 euros en principal et 9 375,60 euros à titre d'accessoires.

Ladite inscription ayant effet jusqu'au 06 mai 2017.

Il résulte d'un courrier du CREDIT FONCIER en date du 7 août 2008 que ledit prêt est entièrement soldé à ce jour.

Le VENDEUR s'engage à obtenir la mainlevée de ladite inscription dans les meilleurs délais..

2.- Obligations de l'acquéreur

Impôts et charges - L'acquéreur supportera à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et autres charges auxquels l'immeuble vendu est assujéti.

Spécialement en ce qui concerne le paiement de la taxe d'habitation de l'année en cours, il est ici rappelé qu'il incombe en totalité à l'occupant de l'immeuble au premier janvier.

Concernant les taxes foncières et d'enlèvement des ordures ménagères, il est ici précisé ce qui suit :

- Le vendeur demeure seul tenu au paiement de celles relatives aux années antérieures.

- Il demeure également redevable légal de celle relative à l'année en cours. Toutefois, en ce qui concerne le paiement de cette dernière, l'acquéreur déclare avoir remboursé aujourd'hui même au vendeur, qui le reconnaît, la fraction lui incombant dans cette imposition, calculée prorata temporis au vu du dernier avis d'imposition.

Ce règlement est considéré par les parties comme étant définitif quels que soient l'évolution et le montant du prochain avis d'imposition.

- Enfin, l'acquéreur sera seul tenu au paiement de celles relatives aux années postérieures. A ce sujet, si l'avertissement continuait à être établi au nom du vendeur, celui-ci s'oblige, sans délai, à informer le centre des impôts du changement de situation résultant des présentes.

Abonnements aux services - L'acquéreur fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation, de manière que le vendeur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de tous abonnements et contrats passés par le vendeur ou les précédents propriétaires, se rapportant à l'immeuble vendu, et notamment ceux souscrits pour le service des eaux, du gaz, de l'électricité et du téléphone, et supportera le coût desdits abonnements et des consommations y afférentes, à compter de l'entrée en jouissance.

Concernant la fourniture d'électricité, il 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.

Il est ici précisé que la fourniture d'énergie est actuellement assurée par la société : **EDF-GDF**.

En conséquence, le bénéficiaire est informé qu'il sera subrogé purement et simplement dans les droits et obligations du promettant à l'égard de ladite société, résultant du contrat de distribution et de fourniture d'électricité précité. Il fera son affaire personnelle de manière à ce que le vendeur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la continuation ou du renouvellement de tout nouveau contrat.

En outre, il appartiendra aux parties dans le cas de services collectifs avec comptage individuel, pour régler éventuellement les rapports entre elles, de procéder aux relevés nécessaires relativement à ces fournitures.

Servitudes - L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le bien vendu, sauf à s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, le tout s'il en existe, à ses risques et périls.

A cet égard, le vendeur déclare qu'à l'exception de **celles contenues dans la convention de servitude établie suivant acte reçu le 31 mai 1988 par Me DUBOIS, notaire à MANTES LA JOLIE**, l'immeuble dont dépendent les fractions vendues n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et de tous règlements le régissant.

Une copie dudit acte demeurera jointe et annexée aux présentes après mention.

3.- Dispositions relatives à la copropriété

Copropriété - Obligations des parties - L'acquéreur reconnaît avoir eu connaissance, préalablement aux présentes, de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété sus-énoncés, et s'oblige à en respecter toutes les dispositions et notamment à acquitter toutes les sommes qui seront appelées par le syndic, spécialement celles prévues aux articles 43 et suivants du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

Le notaire soussigné informe le vendeur et l'acquéreur qui le reconnaissent, qu'à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot de copropriété, en vertu des dispositions de l'article 6-2 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifié par le décret n°2004-479 du 27 mai 2004 :

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Il est également précisé qu'en vertu de l'article 6-3 du même décret, toute convention contraire aux dispositions ci-dessus n'ont d'effet qu'entre les parties.

A ce sujet, il est ici précisé que le syndic de l'immeuble a indiqué dans la 1ère partie de l'état daté prévu à l'article 5 du décret susvisé qu'à la date du 12 janvier 2009, le vendeur

restait débiteur de la somme de 855,09 euros. En conséquence, le syndic pourra exercer l'opposition prévue à l'article 20 de la loi susvisée, entre les mains du notaire soussigné, tant que le vendeur restera débiteur de ladite somme. Cet état daté figure dans la partie financière du document intitulé "mutation de lots de copropriété - information des parties", demeuré annexé aux présentes.

Par ailleurs, à titre d'information de l'acquéreur, il est ici rappelé que figurent également dans la 3ème partie de l'état daté de l'article 5, le montant et les dates d'exigibilité des provisions non encore exigibles ainsi que les sommes à verser au titre de la reconstitution des avances de trésorerie, pour les lots objet de la présente mutation.

En ce qui concerne les avances de trésorerie définies à l'article 45-1 du décret susvisé, remboursables en vertu du dernier alinéa du même article, il est également convenu aux termes du document susvisé, que l'acquéreur verse les mains du syndic le montant desdites avances, soit la somme de 547,31 euros.

Le syndic devra procéder au remboursement, au cédant, du solde créditeur de son compte.

Du document demeuré annexé aux présentes, il résulte également :

- Qu'aucune dépense n'a été engagée pour la réfection ou l'amélioration de l'immeuble.
- Qu'aucun emprunt n'a été contracté auprès de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat.
- Qu'il n'existe des procédures en cours. Un état desdites procédures étant annexés au questionnaire syndic.

Assemblée Générale entre l'avant-contrat et la vente :

La dernière Assemblée Générale a eu lieu le 15 janvier 2009, soit entre l'avant-contrat et les présentes.

Le VENDEUR en a informé l'ACQUEREUR par télécopie le 13 janvier 2009 et lui a communiqué l'ordre du jour de ladite Assemblée Générale.

Le pouvoir, lui a été transmis par télécopie le 14 janvier 2009 afin de lui permettre d'y assister et d'y voter, ou, le cas échéant, de transmettre ses instructions de vote.

En conséquence, toutes les décisions prises lors de ladite assemblée sont inopposables au VENDEUR

Travaux de copropriété - Les parties conviennent ce qui suit :

Tous travaux décidés antérieurement au 15 janvier 2009, demeureront à la charge du vendeur qui s'oblige à en acquitter le montant.

Tous travaux décidés postérieurement à cette date seront à la charge de l'acquéreur qui, de même, s'oblige à en acquitter le montant.

Carnet d'entretien de l'immeuble - Le carnet d'entretien de l'immeuble établi conformément aux dispositions de l'article 18 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 et du décret n°2001-477 du 30 mai 2001 a été consulté par l'acquéreur dès avant ce jour.

Références du syndic - Il est ici précisé que le syndic actuel de l'immeuble est : FONCIA BOUCLES DE SEINE, 28 avenue de la République, 78200 MANTES

Notification de transfert de propriété au syndic de copropriété - Conformément aux dispositions de l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, la notification du transfert de propriété sera faite sans délai, par les soins du notaire soussigné, au syndic de l'immeuble susnommé.

Notification d'avis de mutation au syndic de copropriété - L'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 sera également notifié, par les soins du notaire soussigné, au syndic de l'immeuble ci-dessus désigné.

Pour les oppositions éventuelles, domicile est élu en l'étude de Maître LEFEBVRE, notaire à LIMAY (Yvelines)

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartiennent à
pour les avoir acquis de :

AVOVENTES

Suivant acte reçu par Me OSMONT, notaire à LIMAY le 30 avril 2002.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 48 783,69 euros, payé comptant et quittancé à l'acte, savoir :

- à concurrence de 17 531,69 euros au moyen de deniers personnels
- à concurrence de 31 252,00 euros au moyen d'un prêt du CREDIT FONCIER DE FRANCE.

A la garantie du remboursement du prêt a été pris une inscription de Privilège de Prêteurs de Deniers au bureau des hypothèques de MANTES LA JOLIE le 14 mai 2002 volume 2002 V numéro 1096. au profit du CREDIT FONCIER DE FRANCE et contre pour sûreté de la somme de 31 252,00 euros en principal et 9 375,60 euros à titre d'accessoires.

Ladite inscription ayant effet jusqu'au 06 mai 2017.

Il a été fait toutes les déclarations d'usage à l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de MANTES LA JOLIE (Yvelines), le 14 mai 2002 volume 2002 P numéro 2188.

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

ORIGINE ANTERIEURE

L'origine antérieure est établie dans un document annexe qui sera joint en fin des présentes après avoir été certifié véritable par les parties et revêtu d'une mention d'annexe par le Notaire soussigné.

CONDITIONS DU PRET

Engagements de l'acquéreur - L'acquéreur s'oblige :

- a) A ne rien faire qui puisse altérer la valeur de l'immeuble et à ne pas en changer la destination ;
- b) A n'établir ou laisser prendre sur l'immeuble aucun privilège pour construction ou réparations ;
- c) A signaler immédiatement toute dégradation ou détérioration de l'immeuble, quelle qu'en soit la cause ou la nature et, notamment, tout incendie total ou partiel, ainsi que tout fait quelconque de nature à diminuer la valeur de l'immeuble, toutes aliénations totales ou partielles sous quelque forme et à quelque titre que ce soit, ainsi que toute expropriation pour cause d'utilité publique ;
- d) A ne consentir aucun bail pour plus de neuf années ou moyennant un loyer inférieur à celui qu'il serait normal d'attendre d'un immeuble de même catégorie ;
- e) Et en cas de location, à ne consentir aucune quittance ou cession de loyer non échu, lors même que la durée de jouissance ne dépasserait pas trois années, à moins qu'il ne s'agisse de loyers payés d'avance, selon l'usage, par imputation sur les trois ou six derniers mois de jouissance.

ASSURANCES CONTRE L'INCENDIE

L'emprunteur s'oblige à justifier à la banque dans les deux mois des présentes d'une police d'assurance contre l'incendie des biens ci-dessus acquis, pour un montant au moins égal à leur valeur.

Tant que l'emprunteur sera débiteur en vertu des présentes, ces biens devront rester assurés pour un montant au moins égal. Ce montant devra être augmenté si la banque le demande, notamment en vue de parer à toutes pertes pouvant résulter de l'application de la règle proportionnelle. A défaut d'accord, le nouveau montant sera fixé à dire d'experts.

A toute demande de la banque, l'emprunteur devra justifier des assurances et du paiement des primes.

Faute d'exécution de ces divers engagements, la banque pourra :

- assurer elle-même les biens dont s'agit, jusqu'au montant ci-dessus prévu, à une ou plusieurs compagnies de son choix, aux frais de l'emprunteur ;

- agir contre l'emprunteur, comme il est dit sous le titre "Exigibilité anticipée" des conditions du prêts.

En cas de sinistre, les sommes dues par les compagnies devront être versées à la banque, sans le concours et hors la présence de l'emprunteur et ce jusqu'à concurrence du montant de la créance de la banque, en principal, intérêts et accessoires, d'après l'évaluation présentée par elle.

Bien entendu, si la banque a trop perçu, l'emprunteur aura un recours contre elle mais in ne pourra en exercer aucun contre les compagnies qui seront valablement déchargées par les versements faits dans les conditions ci-dessus prévues.

Les présentes seront notifiées aux compagnies d'assurance.

A cet effet, les parties requièrent le notaire soussigné d'effectuer toutes formalités utiles.

Si les biens assurés sont régis par un règlement de copropriété, celui-ci peut prévoir que les indemnités d'assurances seront affectés par priorité à la reconstruction, si elle est régulièrement décidée par une assemblée générale après sinistre.

Dans ce cas la SOCIETE GENERALE se désiste du privilège résultant à son profit de l'article L 121-13 du Code des Assurances, mais limitativement sur les indemnités à verser en vertu des polices souscrites à titre collectif par le syndicat des copropriétaires et seulement si la reconstruction est régulièrement décidée. Les compagnies d'assurances sont alors autorisées à remettre les indemnités versées en vertu des assurances collectives aux représentants du syndicat dans les conditions prévues par le règlement hors la présence et sans le concours de la SOCIETE GENERALE. Par contre, tous les droits de cette dernière sont réservés sur les indemnités à provenir des polices complémentaires qui pourraient avoir été souscrites par l'emprunteur ainsi que sur les indemnités provenant des polices collectives si la reconstruction n'est pas décidée.

FRAIS

Tous les frais, droits, honoraires des présentes et de leurs suites, y compris le coût de la copie exécutoire pour la banque et s'il y a lieu, le coût de tous renouvellements d'inscription, seront supportés et acquittés par l'emprunteur qui s'y oblige.

TAUX EFFECTIF GLOBAL

En application de l'article L.313-2 du Code de la consommation, les parties déclarent que le taux effectif global, au sens de ladite loi, s'élève à savoir :

- 7,53 % en ce qui concerne le prêt RELEO
- 6,11 % en ce qui concerne le prêt CASANOVA TAUX FIXE.

REMISE DE TITRES

Il n'est fait la remise d'aucune pièce ni titre de propriété antérieurs, à l'acquéreur, qui pourra s'en faire délivrer à ses frais, tous extraits ou copies comme étant subrogé dans tous les droits du vendeur.

NOTIFICATION A LA COMPAGNIE D'ASSURANCES

Notification des présentes, avec opposition au paiement de l'indemnité, sera faite à la compagnie assurant l'immeuble vendu contre l'incendie.

Compagnie : SOGESSUR.

Siège social : 2 Rue Jacques Daguerre 92565 RUEIL MALMAISON Cedex.
 Numéro de police : 02642748/37679432.
 Date : 10 janvier 2009.

DECLARATIONS D'ETAT-CIVIL

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

Ils déclarent en outre :

Ne pas être placés sous l'un des régimes de protection des incapables majeurs.

Ne pas être et n'avoir jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

Ne pas être en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptibles de l'être, selon les dispositions des articles L.330-1 et suivants du Code de la consommation.

DECLARATIONS PAR LA BANQUE

Pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété, le représentant de la banque déclare que celle-ci a pris connaissance préalablement aux présentes :

- du règlement de copropriété contenant état descriptif de division en date du 30 janvier 1965 ainsi que des modificatifs des :

- 30 janvier 1965
- 8 novembre 1965
- 21 septembre 1966
- 16 décembre 1993 et 7 janvier 1994
- 11 mai 2006

PROTECTION DES INFORMATIONS A CARACTERE NOMINATIF

Conformément à la loi « 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 vous concernant 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.

Vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification aux données vous concernant auprès de l'office notarial.

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

RECAPITULATIF DES ANNEXES

Aux présentes sont demeurées annexées les pièces suivantes :

- La procuration de la SOCIETE GENERALE
- Offre de prêt et ses annexes
- Lettre et recommandé loi SRU
- Une demande et un certificat d'urbanisme d'information
- Un certificat de numérotage
- Un certificat de salubrité et non péril
- Un certificat de carrières
- Un extrait de plan cadastral.
- Une DIA
- Un diagnostic amiante parties privatives/parties communes
- Un questionnaire syndic
- Un diagnostic GAZ

- Un diagnostic électricité
- Un état des risques naturels et technologiques
- Un diagnostic de performance énergétique
- Un état hypothécaire
- Une lettre du CREDIT FONCIER
- Une convention de servitudes

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. Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques, telle qu'elle figure dans la partie normalisée du présent acte, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE, rédigé sur TRENTE ET UNE (31) pages.

La partie normalisée comprenant QUINZE (15) pages.

Fait et passé à SEPTEUIL,

En l'étude du Notaire soussigné.

Les jour, mois et an susdits,

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par Clerc de la Société Civile
Professionnelle sus-énoncée, habilité à cet effet et assermenté par actes déposés aux minutes de ladite Société.

Et les Notaires ont eux-mêmes signé le même jour.

Le présent acte comprenant :

Paraphes :

Renvoi : aucun

mot nul : aucun

ligne nulle : aucune

blanc barré : aucun

chiffre rayé : aucun

Maître David PELARD, Notaire à SEPTEUIL, soussigné, certifie la présente copie établie sur trente pages dont quinze pages pour la partie normalisée, exactement conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi aucun mot nul.

Il certifie également que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure dans le présent document, lui a été régulièrement justifiée.

Fait à SEPTEUIL, le 03 Février 2009



