

DROIT de TIMBRE payé sur état
Autorisation du 15 Janvier 1981

- 1 OCT. 2004

059449

102952 01

DROIT de TIMBRE payé sur état
Autorisation du 15 Janvier 1981

L'AN DEUX MILLE QUATRE,
Le PREMIER OCTOBRE

A HAGONDANGE (Moselle), 2, Rue Henri Hoffmann, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,
Maître Bernard JENN, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle " Bernard JENN et Jacques WOLF ", titulaire d'un Office
Notarial à HAGONDANGE (Moselle), 2, rue Henri Hoffmann,

A REÇU LA PRESENTE VENTE avec subrogation et hypothèque
conventionnelle au profit de la SOCIETE GENERALE.

IDENTIFICATION DES PARTIES

- "VENDEUR" - :

Monsieur Didier PEULTIER, commerçant, demeurant à AUGNY (57685) 15
Place Saint Jean,
Né à METZ (57000) le 17 juillet 1960,
Célibataire.
De nationalité française.
«Résident» au sens de la réglementation fiscale.

VENDEUR non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

- "ACQUEREUR" - :

Mademoiselle Maria Rosario GRILO, secrétaire, demeurant à
HAGONDANGE (57300) 42 rue Henri Barbusse,
Née à MOYEUVE-GRANDE (57250) le 9 juillet 1978,
Célibataire.
De nationalité française.
«Résidente» au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

Faisant en tout état de cause la présente acquisition pour son compte
personnel.

EXPOSE

Avant-contrat sous signatures privées et non-exercice
de la faculté de rétractation

Aux termes d'un acte sous signatures privées en date à HAGONDANGE du
1er juillet 2004, le VENDEUR et l'ACQUEREUR, sont convenus de la vente du BIEN
objet des présentes sous diverses conditions suspensives.

DP 916

Enregistré à : RECETTE PRINCIPALE DES IMPOTS DE METZ NORD
Le 29/10/2004 Bordereau n°2004/638 Case n°14
Ext 5154
Enregistrement : 3 765 €
Timbre : Acquitté sur état ou autre
Total liquidé : trois mille sept cent soixante-cinq euros
Montant reçu : trois mille sept cent soixante-cinq euros

/CK/MP

Jean-Louis DULAUROY



En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le **BIEN** étant à usage d'habitation et l'**ACQUEREUR** un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficiait de la faculté de se rétracter.

La notification de l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception a été effectuée à l'**ACQUEREUR** le 7 juillet 2004 et la première présentation a eu lieu le 8 juillet 2004. Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'**ACQUEREUR** pendant le délai de sept jours qui lui était imparti à compter du lendemain de la première présentation.

Les diverses conditions étant aujourd'hui levées et la faculté de rétractation non exercée, il est passé à la constatation authentique de la réalisation de la vente.

Une copie de la lettre de notification ainsi que l'accusé de réception sont demeurés ci-joints et annexés après mention.

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.

- 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

- Monsieur Didier **PEULTIER** est ici présent.
- Mademoiselle Maria **GRILO** est ici présente.

TERMINOLOGIE

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le mot "**BIEN**" ou "**BIENS**" désigne le bien ou les biens de nature immobilière objet des présentes.

- Les mots "**Biens mobiliers**", s'il en existe, désignent les meubles et objets mobiliers objet des présentes.

VENTE

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, vend à **L'ACQUEREUR**, qui accepte, les **BIENS** dont la désignation suit :

DP 916 9

9

DESIGNATION

- Désignation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Dans un ensemble immobilier situé à HAGONDANGE (MOSELLE) 57302 61
Rue de la Gare :

Cet ensemble immobilier est cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
5	162/73	Rue de la Gare n°61	00ha 01a 54ca	Sol, maison

- Désignation des BIENS :

Lot numéro dix (10) :

Au deuxième étage: un appartement comprenant un salon, une cuisine, deux
chambres, une salle-de-bains, un WC, un dégagement et un balcon.
Et les mille trois cent cinquante deux/ dix millièmes (1352/10.000 èmes) de la
propriété du sol et des parties communes générales.
Et les 135/1.000èmes des parties communes « PC1 ».

Lot numéro seize (16) :

Au sous-sol : une cave
Et les cent six/ dix millièmes (106/10.000 èmes) de la propriété du sol et des
parties communes générales.
Et les 11/1.000èmes des parties communes « PC1 ».

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous
immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

- Désignation des Biens mobiliers :

Les **Biens mobiliers** pris en leur état garnissant les **BIENS** décrits et estimés
article par article en une liste ci-après.

<u>Biens mobiliers</u>	<u>Valeur</u>
Une cuisine équipée en chêne comprenant :	
Six éléments bas	1.000,00 EUR
Quatre éléments hauts	800,00 EUR
Une plaque de cuisson quatre feux	300,00 EUR
Un four	500,00 EUR
Une hotte	400,00 EUR
<u>Total</u>	3.000,00 EUR

NATURE ET QUOTITE DES DROITS CONCERNES

Le présent acte porte sur la totalité des **BIENS** sus-désignés.
Ces **BIENS** vendus appartiennent au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-
après sous le titre « Origine de Propriété ».

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **BIEN IMMOBILIER** compris aux présentes est actuellement en cours de
transcription au livre foncier de HAGONDANGE au nom du **VENDEUR** en propre.

Le **VENDEUR** en est devenu propriétaire aux termes d'un acte de vente par
les Consorts KOCIAN reçu par le Notaire soussigné le 05 mai 2004 Répertoire
n°58537 moyennant le prix principal de 251.540,00 € avec d'autres payé comptant.

Pour l'origine de propriété plus ample, les parties déclarent se référer aux
annexes du livre foncier y relatives.

DP AG 1 4

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE CO PROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître COPIN, Notaire à HAGONDANGE, le 27 février 1979.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété modifié :
- aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard JENN, Notaire à HAGONDANGE en date de ce jour, préalablement aux présentes, actuellement en cours de transcription au livre foncier.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière qui, ne donnant lieu ni à publicité foncière ni à taxation, seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire des **BIENS** vendus à compter de ce jour. Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les **BIENS** vendus étant entièrement libres de location ou occupation, ainsi que le **VENDEUR** le déclare et que **L'ACQUEREUR** a pu le constater en les visitant.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de QUATRE-VINGTS MILLE EUROS (80.000,00 EUR).

s'appliquant :

- Aux **Biens mobiliers** à concurrence de : TROIS MILLE EUROS (3.000,00 EUR),
- Aux **BIENS** à concurrence de : SOIXANTE DIX SEPT MILLE EUROS (77.000,00 EUR),

Le paiement de ce prix a lieu de la manière indiquée ci-après :

MODALITES DE PAIEMENT

INTERVENTION DE LA SOCIETE GENERALE ET CONCLUSION D'UN PRET

Aux présentes est à l'instant intervenu :

Monsieur Pierre GAILLOT, Principal Clerc de notaire, domicilié professionnellement à HAGONDANGE (Moselle)

Agissant au nom et comme mandataire de :

Monsieur Daniel LEIDINGER, Responsable de Secteur du groupe de METZ de la SOCIETE GENERALE,

En vertu d'une délégation de pouvoirs en date à METZ du **24/08/2004** demeurée annexée aux présentes après mention,

Monsieur Daniel LEIDINGER agissant en sa susdite qualité au nom et pour le compte de la **SOCIETE GENERALE** société anonyme à PARIS 29 Boulevard Haussmann, au capital de 539.423.152,50 € dûment constituée et publiée, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le n° 552.120.222.

En vertu d'un acte de délégation de pouvoirs comportant faculté de substituer signé par Monsieur Alain HARRE, en sa qualité de Directeur Adjoint du Groupe de la Moselle de la SOCIETE GENERALE en date du 27/05/2003.

LA SOCIETE GENERALE ci-après dénommée, dans le corps du présent acte, "LA BANQUE".

DP

9/16

Lequel, ès qualités, a pris connaissance de ce qui précède par la lecture que lui en a donnée le notaire soussigné.

Préalablement aux conventions qui vont suivre,

Mademoiselle Maria GRILO ci-après dénommée « L'emprunteur » et le représentant de la Banque, font les déclarations suivantes :

A.- En ce qui concerne le prêt :

1.A la date du **9/08/2004** la banque a fait une offre de prêt à l'emprunteur, valable pour une durée de 30 jours.

2.A la date du **23/08/2004** l'emprunteur a accepté cette offre.

Une copie de l'offre, de l'acceptation de l'offre par l'emprunteur ont été remises au notaire soussigné pour être annexées à la minute du présent acte.

B. En ce qui concerne l'assurance groupe décès, invalidité, incapacité de travail :

ENGAGEMENT DE L'EMPRUNTEUR constaté par acte séparé.

Domiciliation des revenus de Melle Maria GRILO.

Délégation assurance au profit de la SOCIETE GENERALE

Melle Maria GRILO : UGIP

Numéro de contrat : 00000

Montant délégué : 84.000,00 €

La résiliation, ou toute autre modification de garantie ou de capitaux assurés entraîne le remboursement par anticipation du prêt sauf accord de la SOCIETE GENERALE sur la délégation immédiate d'un nouveau contrat présentant les mêmes caractéristiques.

C. En ce qui concerne le financement de l'opération envisagée par l'emprunteur :

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

Cette acquisition a lieu moyennant le prix de **QUATRE VINGT MILLE EUROS (80.000,00 €)** que l'emprunteur se propose de payer à l'aide de deniers d'emprunt d'un prêt de 84.000,00 €.

A cette fin, la SOCIETE GENERALE consent à l'acquéreur un prêt global de **QUATRE VINGT QUATRE MILLE EUROS (84.000,00 €)**.

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 font fait entre elles les conventions ci-après.

PRET IMMOBILIER DOUBLE SECURITE +2-2

La banque, consent à l'emprunteur qui accepte, un prêt de **QUATRE VINGT QUATRE MILLE EUROS (84.000,00 €)**.

DP

AG

Ø

CONDITIONS PARTICULIERES DE L'OFFRE

Destination des fonds

Objet : acquisition d'un appartement ancien plus travaux sis à HAGONDANGE (Moselle) 61, rue de la Gare
Lot : n° 10

Nature du contrat : compromis de vente

Type d'occupation : résidence principale de l'emprunteur.

Taux d'intérêt du prêt : 3,50 % l'an hors assurance-groupe avec variation de ce taux de + ou - 2 points (ce taux peut varier à partir de la 1^{ère} année suivant la date d'acceptation de l'offre en fonction de l'évolution de l'index de variation retenu et selon les modalités fixées au paragraphe "coût total du prêt" des conditions générales).

Mise à disposition des fonds prévisionnelle

En plusieurs fois.

Remboursement

Echéances mensuelles

Type de différé

Différé d'amortissement

Durée de différé

24 mois (durée prévisionnelle)

Durée de la période d'amortissement

240 mois

Durée totale du prêt

264 mois (durée prévisionnelle)

Montant des échéances (assurance comprise)

En période de différé d'amortissement : **DEUX CENT QUARANTE CINQ EUROS (245,00 €)** dont assurance DIT : 0,00 € (mais hors surprime médicale éventuelle)

(Il s'agit d'un montant maximum, le montant réel est fonction des utilisations).

En période d'amortissement 1^{er} palier : **TROIS CENT SOIXANTE DIX NEUF EUROS SOIXANTE SEIZE (379,76 €)** dont assurance DIT (mais hors surprime médicale éventuelle).

Ces montants sont susceptibles de varier à partir de la 1^{ère} année en fonction de l'évolution du taux du prêt selon les modalités fixées au paragraphe "coût total du prêt" des conditions générales.

La cotisation à l'assurance perte d'emploi éventuelle est prélevée directement de l'échéance chaque trimestre.

INDEX DE REFERENCE (applicable selon les modalités fixées aux conditions générales) : EURIBOR (dénommé également TIBEUR) à 12 mois des deux mois civils précédant la date d'émission de la présente offre : 2,38 %

En période d'amortissement 2^{ème} palier : **CINQ CENT TREIZE EUROS SOIXANTE SEPT (513,67 €)** dont assurance DIT (mais hors surprime médicale éventuelle).

Domiciliation des échéances :

100 % ROMBAS (02477) 30003 02477 00050007849 90.

DP AG

COTISATIONS D'ASSURANCE-GROUPE

Le montant du capital obligatoirement assuré est de 0 %.

Assurance obligatoire D.I.T. : /

Assurance facultative perte emploi : /

Coût total du prêt

Montant des intérêts

Différé d'amortissement : 5.880,00 € + amortissement : 34.460,04 € = 40.340,04 €

Coût de l'assurance groupe DIT obligatoire : /

Perte d'emploi : /

Frais de dossier TTC : 250,00 €

Honoraires courtier : 1.300,00 €

COUT TOTAL DU PRET : 41.890,04 €

SURETES RELLES CONSTATEES PAR ACTE NOTARIE

PRIVILEGE DU PRETEUR DE DENIERS de PREMIER RANG à hauteur de SOIXANTE DIX SEPT MILLE EUROS (77000 EUR)

HYPOTHEQUE de PREMIER RANG à hauteur de SEPT MILLE EUROS (7000 EUR)

TAUX EFFECTIF GLOBAL

Conformément à la réglementation en vigueur, la **SOCIETE GENERALE** informe l'emprunteur que :

- a) la périodicité des versements de l'emprunteur est mensuelle
- b) le taux effectif mensuel ressort à **0,3240 %** sur la base d'une mise à disposition totale des fonds en une seule fois et de la cotisation d'assurance.
- c) le taux effectif global, qui est un taux annuel proportionnel au taux effectif mensuel, ressort à **3,89 % l'an**
- d) en cas de surprime affectant un assuré à titre obligatoire, les emprunteurs, 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 liés à l'octroi du prêt (cotisation d'assurance calculée sur 100 % du montant du prêt + surprime technique éventuelle, frais de dossier et frais annexes notamment les frais de constitution de garantie et promesse de garanties.

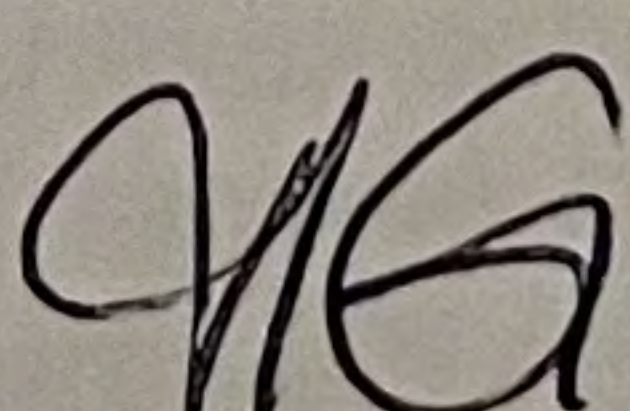
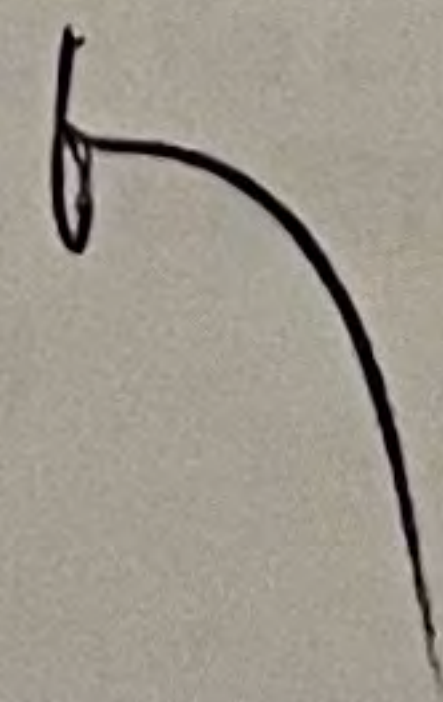
REMISE DU Prêt

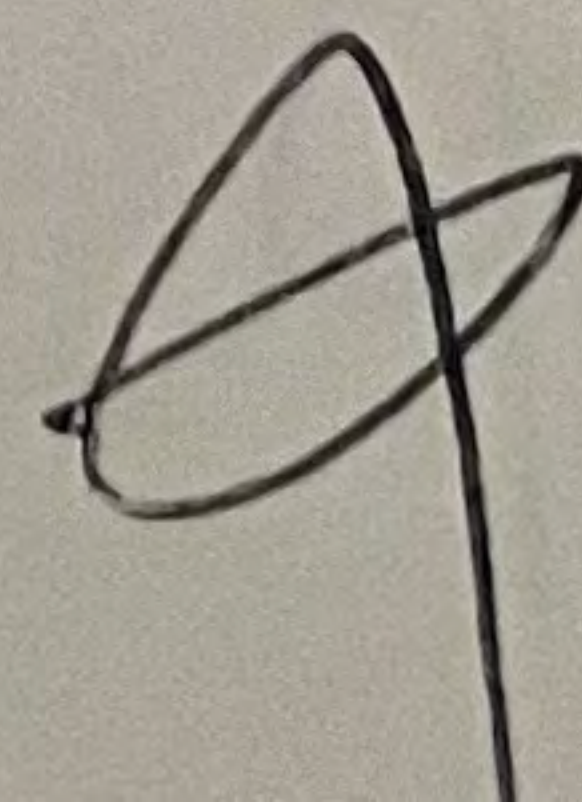
Le PRETEUR es-qualité a remis à l'instant même à l'acquéreur, par l'intermédiaire de la comptabilité du Notaire soussigné, la somme de 80.000,00 € représentant partie du prêt objet des présentes ce qu'il reconnaît expressément.

PROMESSE D'EMPLOI

L'Emprunteur promet d'employer la somme prêtée au paiement, à due concurrence, du prix des biens immobiliers présentement acquis. Il s'oblige à déclarer dans la quittance que le paiement a été fait avec des deniers fournis à cet effet par la banque le tout de façon à ce que la banque se trouve investie par la loi, sur les biens immobiliers dont l'acquisition est financée, du PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS prévu par l'article 2103-2° du Code Civil, à hauteur de SOIXANTE DIX SEPT MILLE EUROS (77000 EUR)

Il est convenu que ce privilège doit venir en PREMIER RANG et sans concurrence.

DP  



PAIEMENT DU PRIX – DECLARATION D'ORIGINE DES DENIERS

La présente vente se trouve d'emblée parfaite puisque la condition suspensive prévue par l'article L 312-16 du code de la consommation se trouve dépourvue d'objet du fait que le prêt à l'aide duquel une partie du prix doit être payée se trouve d'ores et déjà conclu.

Le prix est stipulé payable à concurrence de **QUATRE VINGT MILLE EUROS (80.000,00 €)** au moyen des deniers que l'acquéreur déclare lui provenir en totalité du prêt ci-dessus conclu.

Le Vendeur donne à l'acquéreur quittance de la somme de QUATRE VINGT MILLE EUROS (80.000,00 €) formant le montant du prix de la présente vente dont le paiement vient d'être constaté.

DONT QUITTANCE

PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS

Par suite de la promesse d'emploi et de la déclaration d'origine des deniers figurant au présent acte, lequel est authentique, la Banque se trouve investie par la loi, à concurrence de la somme de 77.000,00 € du privilège prévu par l'article 2103.2è du Code Civil lequel garantit sur les biens immobiliers acquis le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires y compris toutes surprimes éventuelles.

Le privilège bénéficiant au prêteur sera conformément à l'article 2108 du Code Civil conservé par l'inscription qui sera prise au profit dudit prêteur dans le délai de deux mois à compter de la date des présentes.

AFFECTATION HYPOTHECAIRE COMPLEMENTAIRE

A la sûreté et garantie de la somme de **SEPT MILLE EUROS (7.000,00 €)** non garantie par le privilège de prêteur de deniers ci-dessus, et à la garantie du remboursement du présent prêt en principal, du paiement des intérêts, à la garantie des commissions frais primes et le cas échéant surprimes et accessoires, le tout évalué à 20% du principal et d'une manière générale à la garantie de toutes les obligations résultant dudit prêt, l'Emprunteur affecte et hypothèque au profit de la Banque, ce qui est accepté par son représentant, ès-qualités, l'immeuble ci-dessus désigné, avec toutes ses aisances et dépendances, toutes constructions nouvelles, sans aucune exception ni réserve, et notamment tous immeubles par destination en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination.

RENONCIATION A L'ACTION RESOLUTOIRE

Le vendeur renonce à l'action résolutoire prévue par l'article 1654 du Code Civil.

DUREE DE L'INSCRIPTION

L'inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle ci-dessus seront prises pour une durée supérieure de deux années à celle de la dernière échéance du prêt garanti, soit jusqu'au **7/10/2030**.

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, les **BIENS** vendus étant achevés depuis plus de cinq ans.

Il est ici rappelé que le **VENDEUR** avait lui-même acquis les **BIENS** vendus en qualité de marchand de biens.

DP 916

A

Le **VENDEUR** avait dans son acte d'acquisition demandé à bénéficier du régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code Général des Impôts.

En conséquence, il a déclaré audit acte :

- Qu'il s'engageait à revendre le **BIEN** vendu au plus tard le 5 mai 2008,
- Qu'il se conforme aux obligations faites par l'article 290 du Code Général des Impôts et particulièrement qu'il satisfait aux prescriptions de l'article 852 du Code Général des Impôts, tenant les répertoires prescrits par cet article et ayant effectué sa déclaration d'existence au service des Impôts de METZ-UEST où son numéro d'identification est : 347 579 237 .

Il est précisé que sa situation fiscale n'est pas modifiée à ce jour.

Les présentes 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 de la présente vente soit QUATRE-VINGTS MILLE EUROS (80.000,00 EUR),

Minorée de l'évaluation des meubles s'élevant à TROIS MILLE EUROS (3.000,00 EUR).

Soit la somme de SOIXANTE DIX SEPT MILLE EUROS (77.000,00 EUR).

DROITS

				<u>Mt. à payer</u>
77.000,00	x	3,60 %	=	2.772,00 EUR
77.000,00	x	1,20 %	=	924,00 EUR
2.772,00	x	2,50 %	=	69,00 EUR
TOTAL				3.765,00 EUR

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES

La présente vente n'entre pas dans le champ d'application du régime des plus-values immobilières des particuliers, le **VENDEUR** agissant en qualité de marchand de biens et se conformant aux obligations faites par l'article 290 du Code Général des Impôts et particulièrement aux prescriptions de l'article 852 du Code Général des Impôts, tenant les répertoires prescrits par cet article et ayant effectué sa déclaration d'existence au service des Impôts : METZ OUEST où son numéro d'identification est : 347 579 237.

CONDITIONS GENERALES

A la charge du VENDEUR

Le **VENDEUR** :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur les **BIENS** et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.

- Devra, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter s'il y a lieu les frais de purge, et rapporter à ses frais les mainlevées des inscriptions au plus tard dans le délai de six mois des présentes et les certificats de radiation correspondants dans les meilleurs délais.

DP OK

- Fera son affaire personnelle du paiement de la totalité de la taxe d'habitation, si elle est exigible. Il réglera l'impôt foncier sauf à tenir compte de la convention de répartition ci-après. Il est précisé en tant que de besoin qu'il reste seul tenu du paiement des taxes foncières relatives aux années antérieures de manière que l'**ACQUEREUR** ne puisse être recherché à ce sujet.

- Ne pourra pas se retrancher derrière les clauses d'exonération de garantie des vices cachés envers l'**ACQUEREUR** s'il venait à être considéré comme un professionnel de l'immobilier.

A la charge de L'ACQUEREUR

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

- Prendra les **BIENS** vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du **VENDEUR** pour raison :

- soit de l'état du sol ou du sous-sol de **L'IMMEUBLE** à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées.

- soit de l'état des **BIENS** vendus, de **L'IMMEUBLE** dont ils dépendent, des vices de toute nature apparents ou cachés dont ils peuvent être affectés, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant ci-après.

- soit de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède.

- soit même de l'état parasitaire de l'immeuble vendu notamment concernant les termites ou autres insectes xylophages et ennemis des matériaux dans la mesure où les prescriptions de la loi numéro 99-471 du 8 Juin 1999 sont respectées.

- soit même de la surface du terrain sur lequel **L'IMMEUBLE** est édifié et, le cas échéant, de la surface des **BIENS** vendus n'entrant pas dans le champ d'application des dispositions de la loi Carrez, la différence en plus ou en moins s'il en existe entre la contenance sus-indiquée et celle réelle devant faire le profit ou la perte de **L'ACQUEREUR** sans aucun recours contre le **VENDEUR**.

- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les **BIENS** ou **L'IMMEUBLE**, 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**, sauf en ce qui concerne les servitudes créées par le **VENDEUR** 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.

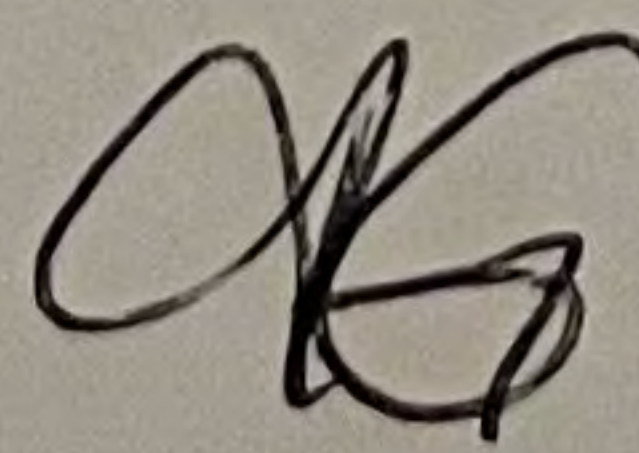
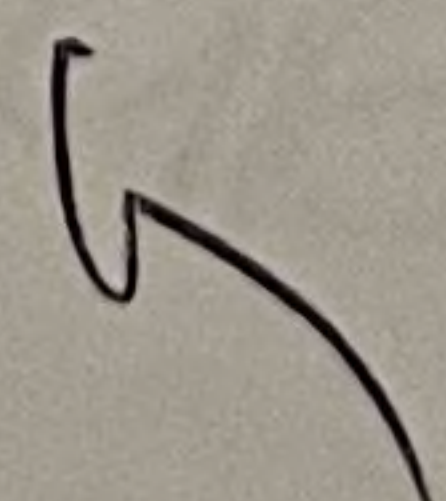
- Acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels les **BIENS** peuvent et pourront être assujettis ; il remboursera au **VENDEUR** le prorata de la taxe foncière couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre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

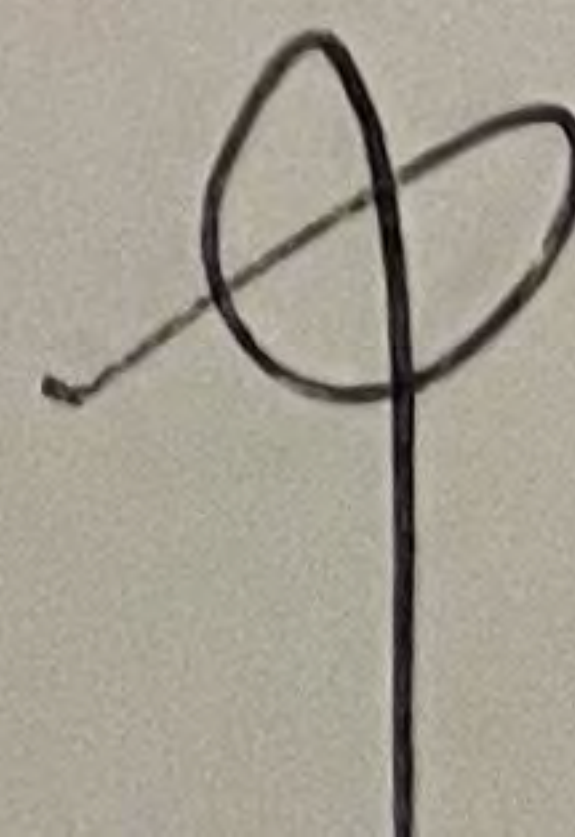
- Paiera tous les frais, droits et émoluments du présent acte, de ses suites et conséquences.

- Fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous traités et abonnements relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité et autres fournitures s'il y a lieu qui ont été contractés par le **VENDEUR** relativement aux **BIENS**.

- Ne continuera pas, s'il en existe, les polices actuelles complémentaires garantissant les **BIENS** souscrites directement par le **VENDEUR** et confère mandat à ce dernier, qui accepte, de résilier lesdits contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

Etant ici précisé que les biens et droits immobiliers vendus sont garantis contre l'incendie par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble, l'**ACQUEREUR** devant se conformer à toutes les décisions régulièrement prises par ce syndicat concernant cette assurance.

DP  



CARNET D'ENTRETIEN

Le rédacteur des présentes porte à la connaissance de l'**ACQUEREUR** les dispositions de l'article 45-1 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 aux termes desquelles notamment « *Tout candidat à l'accession d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic* ».

REGLEMENT DE COPROPRIETE: RECUPERATION DES FRAIS

S'agissant de la première vente après réunion de l'ensemble des lots de copropriété entre les mains d'un seul propriétaire et remaniement de la copropriété, l'**ACQUEREUR** s'engage à supporter sa quote-part dans les frais d'établissement de l'état descriptif de division - règlement de copropriété.

Cette quote-part correspond aux millièmes présentement acquis et ressort à un coût de quatre-vingt huit euros et quarante neuf cents (88,49 EUR) qui viendra s'ajouter aux frais des présentes.

ASSAINISSEMENT

Le **VENDEUR** déclare sous sa seule responsabilité que l'immeuble vendu est raccordé à l'assainissement communal.

BIENS MOBILIERS

L'**ACQUEREUR** prendra les **Biens mobiliers** article par article tels qu'ils figurent dans la liste visée aux présentes, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir élever aucune réclamation, demander aucune garantie ou diminution du prix, ni exercer aucun recours ni répétition quelconques contre le **VENDEUR**, notamment en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou de vétusté.

MENTION OBLIGATOIRE DE SUPERFICIE

La superficie de la partie privative des **BIENS**, objet des présentes, soumis à la loi numéro 96-1107 du 18 Décembre 1996 intégrée dans l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 est de, savoir :

- 60,40m² pour le lot numéro 10

Ainsi qu'il résulte d'une attestation demeurée ci-annexée établie par le cabinet "AGENDA" 46B Rue sainte-Elisabeth à 57100 THIONVILLE le 23 février 2004.

Par suite, les parties ont été informées par le Notaire rédacteur des présentes, ce qu'elles reconnaissent expressément, de la possibilité pour L'**ACQUEREUR** d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné.

La révision du prix dont il s'agit consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par L'**ACQUEREUR** dans un délai d'un an à compter des présentes, et ce à peine de déchéance.

Une attestation mentionnant également les dispositions dudit article 46 est remise à l'instant même par le Notaire soussigné à l'**ACQUEREUR** et au **VENDEUR** qui le reconnaissent et en donnent bonne et valable décharge.

LUTTE CONTRE LES TERMITES

Le Notaire soussigné informe les parties des dispositions suivantes relatives à la lutte contre les termites.

DP

AK

Ⓟ

La loi numéro 99-471 du 8 Juin 1999 instaure une impossibilité pour le vendeur d'un immeuble situé dans une zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme délimitée par arrêté préfectoral de s'exonérer de la garantie des vices cachés résultant de la présence de termites sauf pour lui à remettre à ses frais à l'acquéreur un rapport sur l'état parasitaire de moins de trois mois devant être annexé à l'acte de vente et portant à la fois sur les parties communes et sur les parties privatives. Etant toutefois précisé que l'exonération des vices cachés ne peut être revendiquée par un vendeur professionnel de l'immobilier. Etant observé que l'auteur de ce rapport doit justifier d'une assurance professionnelle.

De la loi sus-visée découlent les obligations suivantes :

- l'obligation qui est faite pour l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer à la Mairie le cas échéant la présence de termites dans l'immeuble.
- l'obligation en cas de conclusion d'un contrat de bail, de quelque nature qu'il soit, d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été ou non effectuée, et dans la négative de rappeler cette obligation au locataire.
- dans la mesure où l'immeuble viendrait à se trouver dans une zone contaminée ou susceptible de l'être ayant fait l'objet d'une délimitation par le Conseil Municipal, l'obligation faite par le Maire aux propriétaires d'immeubles de procéder dans les six mois à la recherche de termites ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires et, en cas de carence, y faire procéder aux frais du propriétaire.

Il est précisé qu'à la connaissance des parties l'immeuble dont il s'agit ne se trouve pas à ce jour dans une zone délimitée par un arrêté préfectoral comme étant considérée comme contaminée par des foyers de termites ou susceptible de l'être à court terme.

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

L'article L 1334-7 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, état à annexer à l'avant-contrat et à la vente, à défaut l'exonération des vices cachés relatifs à la présence de matériaux contenant de l'amiante ne pourra s'appliquer.

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.

Parties privatives

Un état établi par le cabinet "AGENDA", le 23 février 2004, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Etant précisé que ce même état a été annexé à l'avant-contrat conclu entre les parties.

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante.

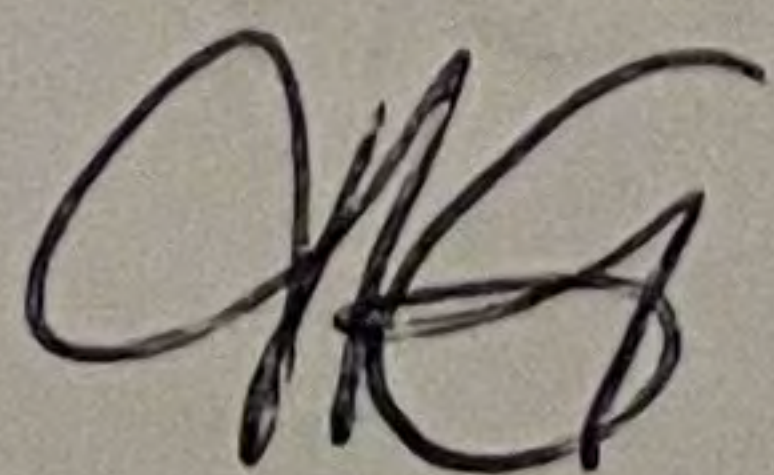
Parties communes

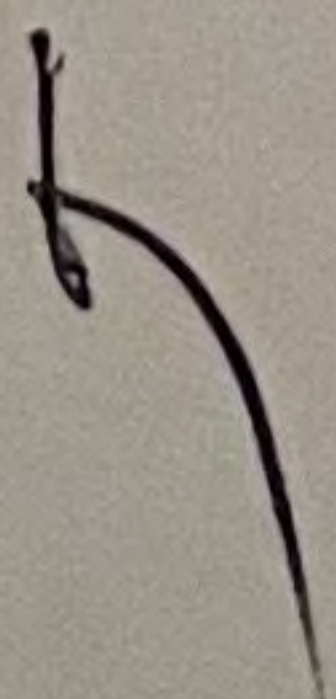
Aucun dossier technique relatif à la présence ou à l'absence d'amiante dans les parties communes n'a été établi.

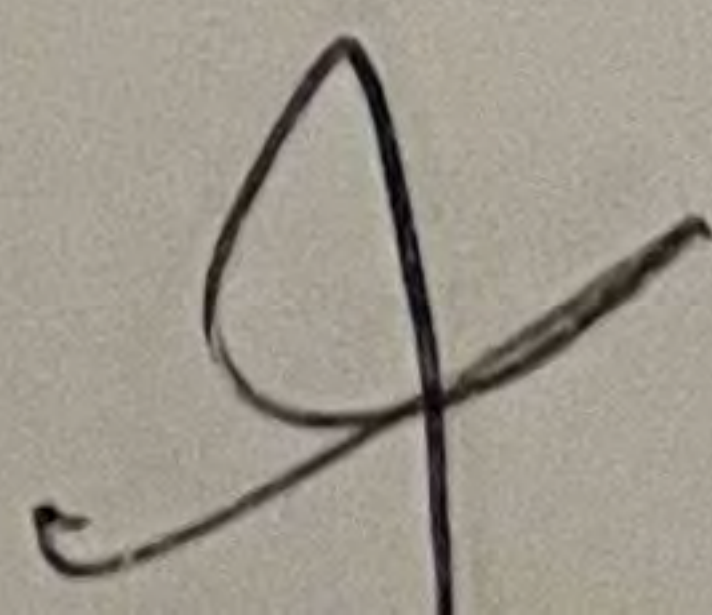
L'**ACQUEREUR** est averti de l'obligation de faire constituer ce dossier avant le 31 Décembre 2003 pour les immeubles de grande hauteur et les immeubles recevant du public, classés de la première à la quatrième catégorie, et avant le 31 Décembre 2005 pour les autres immeubles.

Il est fait observer que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires.

Toutefois, l'état négatif ci-dessus relaté porte tant sur les parties privatives que sur les parties communes de l'ensemble immobilier.

DP 





INFORMATION SUR LE SATURNISME

En vertu des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la Santé Publique a été prévu l'obligation pour le **VENDEUR** d'un bien immobilier affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1^{er} Janvier 1948 et situé dans une zone à risque d'exposition au plomb délimitée par arrêté préfectoral, une impossibilité de s'exonérer de la garantie des vices cachés constitués par l'accessibilité au plomb sauf à remettre, à ses frais, à l'**ACQUEREUR** un état des risques d'accessibilité au plomb de moins d'un an qui devra être annexé à l'acte authentique de vente.

Le **BIEN** n'est pas actuellement situé dans une zone déclarée à risques mais le Notaire attire l'attention de l'**ACQUEREUR** sur le caractère non définitif d'une telle situation.

Le **VENDEUR** certifie n'avoir pas d'éléments lui permettant de fixer exactement la date d'achèvement du **BIEN** dont il s'agit.

Au surplus, l'origine de propriété relatée aux présentes et ne permet pas de remonter avant le 1^{er} Janvier 1948.

Il est précisé que les recherches effectuées en Mairie n'ont apporté aucune précision à ce sujet.

L'**ACQUEREUR** prend acte de cette situation ainsi que de tout ce qui précède, sans recours contre quiconque.

URBANISME

Copie des documents d'urbanisme sont demeurés ci-joints et annexés après mention.

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 annexés.

Il reconnaît avoir reçu du Notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, les **BIENS** vendus 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. En outre, ils ne sont pas situés 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 de l'article L 211-4, dernier alinéa, du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme obtenus.

ABSENCE DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le **VENDEUR** déclare qu'aucune construction ou rénovation concernant les **BIENS** n'a été effectuée dans les dix dernières années. Par suite il n'y a pas lieu à application de la législation sur l'assurance dommages-ouvrage.

DECLARATIONS DU VENDEUR

Le **VENDEUR** déclare :

Sur l'état et la configuration des BIENS vendus :

- Que les **BIENS** vendus ne sont pas insalubres et ne font l'objet d'aucune interdiction d'habiter, mesure de séquestre ou de confiscation ni d'injonction de travaux.

DP

4

- Que lesdits **BIENS** n'ont pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes, travaux qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires ;
- Qu'il n'a pas modifié la destination des **BIENS** en contravention tant des dispositions du règlement de copropriété que des dispositions légales.
- Que la consistance des **BIENS** vendus n'a pas été modifiée de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes que par une modification de leur destination et des travaux non autorisés.
- Qu'il n'a procédé à aucune modification ni remplacement de matériaux ayant pour effet de diminuer la qualité de l'isolation phonique.

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

- Qu'il n'existe sur les **BIENS** vendus aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation.
- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que **L'ACQUEREUR**, un droit quelconque sur ces **BIENS** résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente.

Sur les servitudes :

- Qu'il n'a laissé acquérir aucune servitude sur les **BIENS** vendus et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune autres que celles pouvant résulter :
 - de la loi ;
 - de l'usage ou de la situation naturelle des lieux ;
 - des prescriptions administratives relatives notamment à l'urbanisme et à l'alignement ;
 - des dispositions du règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels ;
 - du présent acte.

Situation locative :

Que les **BIENS** vendus ne font actuellement l'objet d'aucune location ou occupation quelconque.

STATUT DE LA COPROPRIETE - CONVENTIONS

Règlement de copropriété :

L'ACQUEREUR s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété sus-énoncé et dans ses modificatifs éventuels, dont il déclare avoir pris connaissance et reconnaît en avoir reçu une copie dès avant ce jour.

L'ACQUEREUR sera, par le seul fait des présentes, subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations résultant pour le **VENDEUR** du règlement de copropriété, de son ou de ses modificatifs et des décisions régulièrement prises par l'assemblée des copropriétaires, publiées pour celles devant l'être, en ce qu'ils concernent les biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes.

Il sera tenu de régler tous les appels de fonds qui lui seront faits par le syndic à compter de ce jour.

SYNDIC DE L'IMMEUBLE :

Le syndic de l'immeuble est provisoirement : Monsieur Didier PEULTIER 15 Place Saint-Jean à 57685 AUGNY.

AG
DP

7

3

ETAT CONTENANT DIVERSES INFORMATIONS SUR LA COPROPRIETE :

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 Mars 1967 sur la copropriété n'a pas été délivré par le syndic, la présente vente constituant la première vente après réunion de l'ensemble des lots de copropriété entre les mains d'un seul propriétaire et remaniement de la copropriété.

CONVENTION DES PARTIES SUR LA REPARTITION DES CHARGES ET TRAVAUX :

Le **VENDEUR** supportera les charges de copropriété dues jusqu'au jour de l'entrée en jouissance de l'**ACQUEREUR** en ce compris le coût des travaux éventuellement en cours d'exécution.

L'**ACQUEREUR** supportera les charges de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance et le coût des travaux qui pourraient être décidés à compter de ce jour.

Il est ici précisé que le **VENDEUR** s'engage à procéder à la réfection de la cage d'escalier de l'immeuble à ses frais exclusifs dans un délai maximum de 24 mois à compter des présentes. Le **VENDEUR** sera seul maître des matériaux et coloris utilisés.

CONDITIONS GENERALES DU PRET CONSENTI PAR LA SOCIETE GENERALE

LIEU DE PAIEMENT

Tous les paiements en principal et intérêts à faire en vertu des présentes auront lieu à l'agence de ROMBAS de la banque.

EXIGIBILITE ANTICIPEE - DEFAILLANCE DE L'EMPRUNTEUR

A-EXIGIBILITE ANTICIPEE

Toutes les sommes dues au titre du présent prêt, tant en principal qu'en intérêts, primes et surprimes d'assurance groupe et accessoires deviennent exigibles par anticipation dans l'un des cas suivants :

- non paiement, à son échéance, d'une mensualité ou de toute somme due à la SOCIETE GENERALE à un titre quelconque en vertu des présentes ;
- décès de l'emprunteur, sauf effet de l'assurance groupe,
- décès de l'assuré unique, assuré à hauteur du montant total du prêt ; au cas de pluralité d'assurés, chacune à concurrence d'une fraction du montant total du prêt, les sommes dues au titre de celui-ci seraient exigibles par anticipation à hauteur du montant de l'assurance groupe souscrite sur la tête du défunt
- dès l'effet de la résiliation par l'assureur, pour quelque motif que ce soit, de l'adhésion au contrat d'assurance groupe visé par l'article 8 de l'un quelconque des assurés au titre du prêt (emprunteur, co-emprunteur, caution),
- liquidation judiciaire, déconfiture, cessation d'exploitation ou cessation de l'entreprise dans le cadre d'une procédure collective de l'emprunteur ou de la caution s'il en existe,
- emploi des fonds versés à un objet autre que celui défini dans la présente offre ;
- mutation de propriété ou en jouissance et notamment apport en société, constitution de droits réels, expropriation ou saisie visant les biens donnés en garantie ;
- défaut d'assurance des biens financés et/ ou donnés en garantie, pour leur valeur de reconstruction ou au moins pour leur valeur de remplacement ;
- destruction totale ou partielle de ces biens
- si les privilèges, sûretés ou droits immobiliers dont la SOCIETE GENERALE doit bénéficier à la garantie des sommes prêtées ne venaient pas au rang promis ;
- si les biens financés n'étaient plus destinés à l'habitation ou s'ils n'étaient plus occupés conformément aux déclarations effectuées par l'emprunteur ;

DP

7

P

- absence de réception des rémunérations ou revenus lorsque la domiciliation de ceux-ci a été exigée,
- et d'une manière générale, inexécution par le bénéficiaire de l'un des engagements par lui contractés ou inexactitude de l'une des déclarations par lui effectuées.

Dans l'un des cas ci-dessus, la SOCIETE GENERALE notifiera à l'emprunteur ou en cas de décès, à ses ayant droits ou au notaire chargé du règlement de la succession et à la caution, par lettre recommandée AR qu'elle se prévaut de la présente cause et prononce l'exigibilité anticipée du prêt. La SOCIETE GENERALE n'aurait pas à faire prononcer en justice la déchéance du terme qui lui demeurerait acquise nonobstant tous paiements ou régularisations postérieurs à l'exigibilité prononcée.

B - Indemnités - Intérêts de retard

- Toutes les sommes dues au titre du prêt y compris au cas d'exigibilité anticipée, porteront du jour de leur exigibilité normale ou anticipée et jusqu'à complet paiement, intérêts, sans mise en demeure préalable, au taux stipulé dans l'offre.
- Si le prêteur n'exige pas de remboursement immédiat desdites sommes, le taux ci-dessus pourra être majoré de trois points jusqu'à ce que l'emprunteur ait repris le cours normal des échéances contractuelles. Cette stipulation ne pourra nuire à l'exigibilité survenue et par suite valoir accord de délai de règlement.
- Par contre, si le prêteur exige le remboursement immédiat des sommes dues, il peut demander une indemnité qui ne peut dépasser 7% desdites sommes.
- Les intérêts seront capitalisés, s'ils sont dus pour une année entière, conformément à l'article 154 du Code Civil.

Aucune somme autre que celles mentionnées dans les cas ci-dessus ne pourra être réclamée par la SOCIETE GENERALE. Toutefois, la SOCIETE GENERALE pourra réclamer à l'emprunteur le remboursement des frais taxables entraînés par cette défaillance, en application du 2^{ème} alinéa de l'article L.312-23 du Code de la Consommation, à l'exclusion de tout remboursement forfaitaire des frais de recouvrement.

REMBOURSEMENT PAR ANTICIPATION

L'emprunteur peut se libérer par anticipation de la totalité ou d'une partie du capital restant dû.

La SOCIETE GENERALE peut percevoir, dans ce cas, une indemnité dont le montant peut être égal à six mois d'intérêts, calculés au taux indiqué dans l'offre de prêt, déduction faite de la cotisation d'assurance groupe, sur le montant du capital remboursé par anticipation; cette indemnité est toutefois plafonnée à 3% du capital restant dû avant le remboursement.

Cependant aucune indemnité n'est due par l'emprunteur en cas de remboursement par anticipation lorsque le remboursement est motivé par la vente du bien immobilier faisant suite à un changement du lieu d'activité professionnelle de l'emprunteur ou de son conjoint, par le décès ou la cessation forcée de l'activité professionnelle de ces derniers.

A-Remboursements anticipés partiels : ils ne peuvent intervenir qu'aux dates d'échéances fixées dans l'offre et après paiement de la mensualité ou trimestrialité échue à cette date.

Le bénéficiaire doit aviser au moins un mois à l'avance le guichet de la SOCIETE GENERALE qui gère l'opération, de son intention d'effectuer un remboursement anticipé, en précisant le montant de celui-ci.

DP

→

✓

La somme remboursée doit au moins égale au dixième du prêt initial, sauf s'il s'agit de son solde. Il se traduit au gré de l'emprunteur, soit par une réduction du montant des mensualités restant dues; à condition toutefois que pour les prêts éligibles au marché hypothécaire, cette réduction n'ait pas pour effet de ramener la durée initiale du prêt à moins de dix ans à compter de sa date de départ.

L'emprunteur doit, lorsque l'option est possible, choisir entre ces deux possibilités.

Dans le premier cas, l'échéance finale du prêt reste inchangée. La somme versée est intégralement imputée sur le montant du capital restant dû et celui des nouvelles mensualités est réduit proportionnellement, l'assiette des cotisations d'assurance est réduite dans les mêmes proportions que la capital restant dû.

Dans le second cas, la somme versée est intégralement imputée sur le montant du capital restant dû : il n'y a pas d'interruption dans le paiement des mensualités dont le montant reste identique, le montant anticipé partiel ayant pour effet de réduire la durée du prêt.

Le montant de la dernière mensualité peut être inférieur aux précédentes mensualités pour permettre un ajustement de l'amortissement au capital restant dû.

B-Remboursement anticipé total : Il peut intervenir à tout moment; un complément d'échéances (intérêts et assurance) sera dû pour la période comprise entre la date de la dernière échéance payée et la date du remboursement.

INDIVISIBILITE

Ces obligations sont stipulées indivisibles de telle sorte que leur exécution pourra être réclamée pour le tout à n'importe lequel des héritiers de l'emprunteur ou ses ayants droit.

TRANSFERT DU PRET A UNE AUTRE PERSONNE

- à un tiers :

La présente offre de prêt est faite à l'emprunteur désigné aux conditions particulières en considération de sa personne. En conséquence, le prêt ne pourra être transféré sur une tierce personne sauf, possibilité de reprise du prêt aux conditions d'origine par l'acquéreur du bien financé, si les conditions réglementaires le permettent, et si la SOCIETE GENERALE en est d'accord. Le transfert sera subordonné à la signature des actes nécessaires par l'ancien et le nouveau débiteur.

- sur une nouvelle acquisition :

En cas de vente du bien financé, ce prêt pourra être transféré sur une nouvelle acquisition, sans modification du contrat d'origine, sous réserve de l'accord de la SOCIETE GENERALE, le cas échéant, de l'organisme de caution et de la signature d'un avenant par l'emprunteur et la caution personne physique. Elle se réserve alors le droit de subordonner le transfert à la constitution de garantie. A défaut, la SOCIETE GENERALE pourra se prévaloir de l'exigibilité anticipée du prêt, telle que prévue à l'article 11.

REMBOURSEMENT DES FRAIS TAXABLES

Dans le cas où, pour arriver au recouvrement de sa créance et des accessoires, la banque se trouverait obligée 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.

ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE

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

116

DP

7

9

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 crédit.

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 à trop perçu, l'emprunteur aura un recours contre elle mais il 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'assurances. 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 affectées par priorité à la reconstruction, si elle est régulièrement décidée par une assemblée générale après sinistre.

LIVRE FONCIER / INSCRIPTION – RENONCIATION

Les parties consentent et requièrent l'inscription au livre foncier de HAGONDANGE, Tribunal d'Instance de METZ :

- du transfert de la propriété du **BIEN** objet des présentes au nom de Melle Maria GRILO, en bien propre,
- en section III :
- du privilège de prêteur de deniers au profit de la SOCIETE GENERALE pour sûreté de la somme de SOIXANTE DIX SEPT MILLE EUROS (77.000,00 €) en principal, des intérêts, frais et accessoires, avec effet jusqu'au 7/10/2030.
- de l'hypothèque conventionnelle complémentaire au profit de la SOCIETE GENERALE pour sûreté de la somme de SEPT MILLE EUROS (7.000,00 €) en principal, des intérêts, frais et accessoires, avec effet jusqu'au 7/10/2030.

Les parties renoncent à la notification prescrite par le décret réglant la tenue du livre foncier contre remise d'un certificat d'inscription entre les mains du Notaire soussigné.

EXECUTION FORCEEE

Les parties se soumettent, par les présentes, à l'exécution forcée immédiate dans tous leurs biens meubles et immeubles, présents et à venir, conformément au Code de Procédure Civile Local, pour toute obligation résultant des présentes.

Elles consentent aussi à la délivrance immédiate à leurs frais d'une copie exécutoire des présentes.

OUVERTURE DE CREDIT

Aux termes d'un acte reçu par Me WOLF Notaire associé à HAGONDANGE en date du 05 mai 2004, la BANQUE POPULAIRE DE LORRAINE CHAMPAGNE a consenti à Monsieur Didier PEULTIER, un prêt sous forme d'ouverture de crédit, d'un montant de TROIS CENT QUATRE MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT DIX HUIT EUROS (304898 EUR) destiné au financement de l'acquisition de l'ensemble immobilier dont dépendent les lots objet des présentes et la réalisation de travaux.

916

DP

9

A

En garantie du remboursement de ce prêt, Monsieur Didier PEULTIER a affecté et hypothéqué ledit ensemble immobilier.
 Cette hypothèque est actuellement en cours d'inscription au livre foncier.
 Ce prêt a été accordé sous diverses charges et conditions et notamment sous celles suivantes, dont un extrait est ci-après textuellement rapportés :

« STIPULATION AU PROFIT DES ACQUEREURS »

Ainsi qu'il est dit ci-dessus, tous les mouvements financiers résultant de la présente ouverture de crédit seront centralisés sur le compte support de l'ouverture de crédit, dit "compte spécial" tel que défini au paragraphe I.1 ouvert par l'emprunteur auprès de la banque.

L'emprunteur devra obliger chaque acquéreur d'un immeuble, objet du présent financement, à verser audit compte l'intégralité des sommes dont il lui sera redevable.

L'emprunteur devra prévoir un prix de vente au moins égal au prix de revient définitif de l'immeuble vendu et s'oblige à cet effet à déposer auprès de la BANQUE, les documents relatant pour chacun desdits immeubles, leur prix de revient définitif.

L'obligation de paiement au compte spécial devra être rappelée par le notaire chargé de la rédaction des actes de vente.

Les versements effectués sans tenir compte de cette obligation ne seront pas libératoires pour les acquéreurs vis-à-vis de la banque.

L'EMPRUNTEUR stipule irrévocablement ce qui suit, au profit des acquéreurs des lots grevés d'une inscription hypothécaire en garantie des présentes, conformément au paragraphe "garanties".

La banque renonce à exercer ses droits et actions hypothécaires sur les lots appartenant aux acquéreurs qui justifieront avoir intégralement satisfait aux obligations leur incombant, c'est-à-dire avoir versé au "compte spécial" ouvert dans les livres de la banque, l'intégralité du prix d'acquisition.

Pour permettre à l'acquéreur de financer son acquisition par un emprunt auprès d'un établissement bancaire de son choix et de consentir en garantie une hypothèque sur les lots acquis, la banque s'engage à ne pas faire valoir ses droits hypothécaires à l'encontre des acquéreurs qui auront intégralement et scrupuleusement respecté leur engagement de paiement du prix de vente sur le compte spécial dans les livres de la banque comme dit ci-dessus.

La banque s'engage à consentir la mainlevée de l'hypothèque sur les lots qui auront été intégralement payés par les acquéreurs sous le respect des conditions sus-indiquées. »

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance de ces conditions et accepte purement et simplement la stipulation pour autrui qui précède.

L'ACQUEREUR n'exige pas que cette acceptation soit notifiée à la Banque.

Par ailleurs, **L'ACQUEREUR** reconnaît expressément avoir été informé que le paiement du prix, pour être libératoire, doit être effectué soit entre les mains du Notaire soussigné qui le reversera à la Banque conformément à l'autorisation de verser ci-après, soit directement entre les mains de ladite Banque, le tout pour le compte du **VENDEUR** et conformément aux énonciations qui précèdent.

AUTORISATION IRREVOCABLE DE VERSER.

Le **VENDEUR** donne mandat irrévocable au notaire soussigné, de verser à la BANQUE POPULAIRE DE LORRAINE CHAMPAGNE au compte n° 13.31.01772.1, les fonds provenant de la présente vente, ce qui est expressément accepté par **L'ACQUEREUR**.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le vendeur déclare que le terrain présentement vendu est libre de toute charge hypothécaire à l'exception de ce qui a été dit ci-dessus.

9/16

DP

→

→

AGENCE NATIONALE POUR L'AMELIORATION DE L'HABITAT

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'agence nationale pour l'amélioration 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.

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.

BANQUE DE DONNEES IMMOBILIERES

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations statistiques d'intérêt général.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 26 et 27 de la loi numéro 78-17 du 6 Janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que les informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification.

Les parties aux présentes déclarent ne pas faire opposition au traitement informatisé de ces informations.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à **L'ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à **L'ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse suivante : 61 Rue de la Gare à 57300 HAGONDANGE constituant son domicile aux termes de la loi.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à : 15 Rue Saint-Jean à 57685 AUGNY constituant son domicile aux termes de la loi.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle 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; 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.

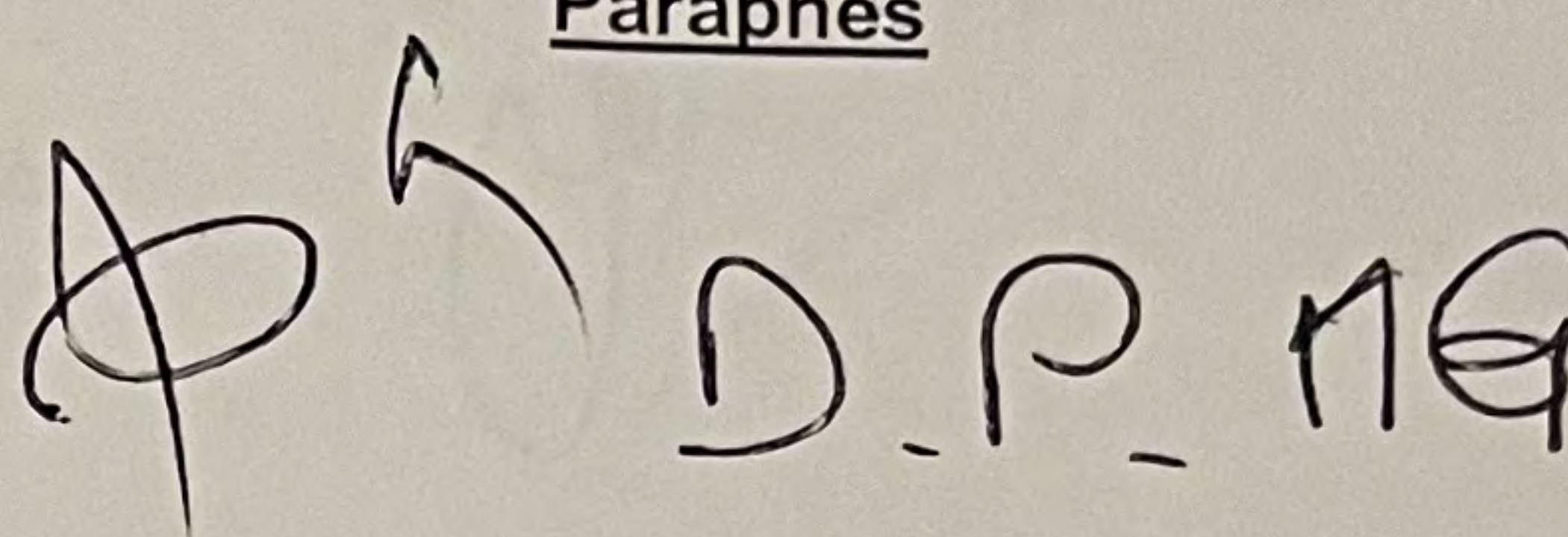
916

DP

A

Comprenant :

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

DONT ACTE sur vingt pages.Paraphes


Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.
Et après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

