

AFFAIRE :

DIRE

L'an deux mille vingt-six et le _____,

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Créteil et par-devant nous, Greffier,

Maître Laurine SALOMONI

Cabinet Fricaudet-Larroumet-Salomoni

2 bis rue des deux communes

94300 Vincennes

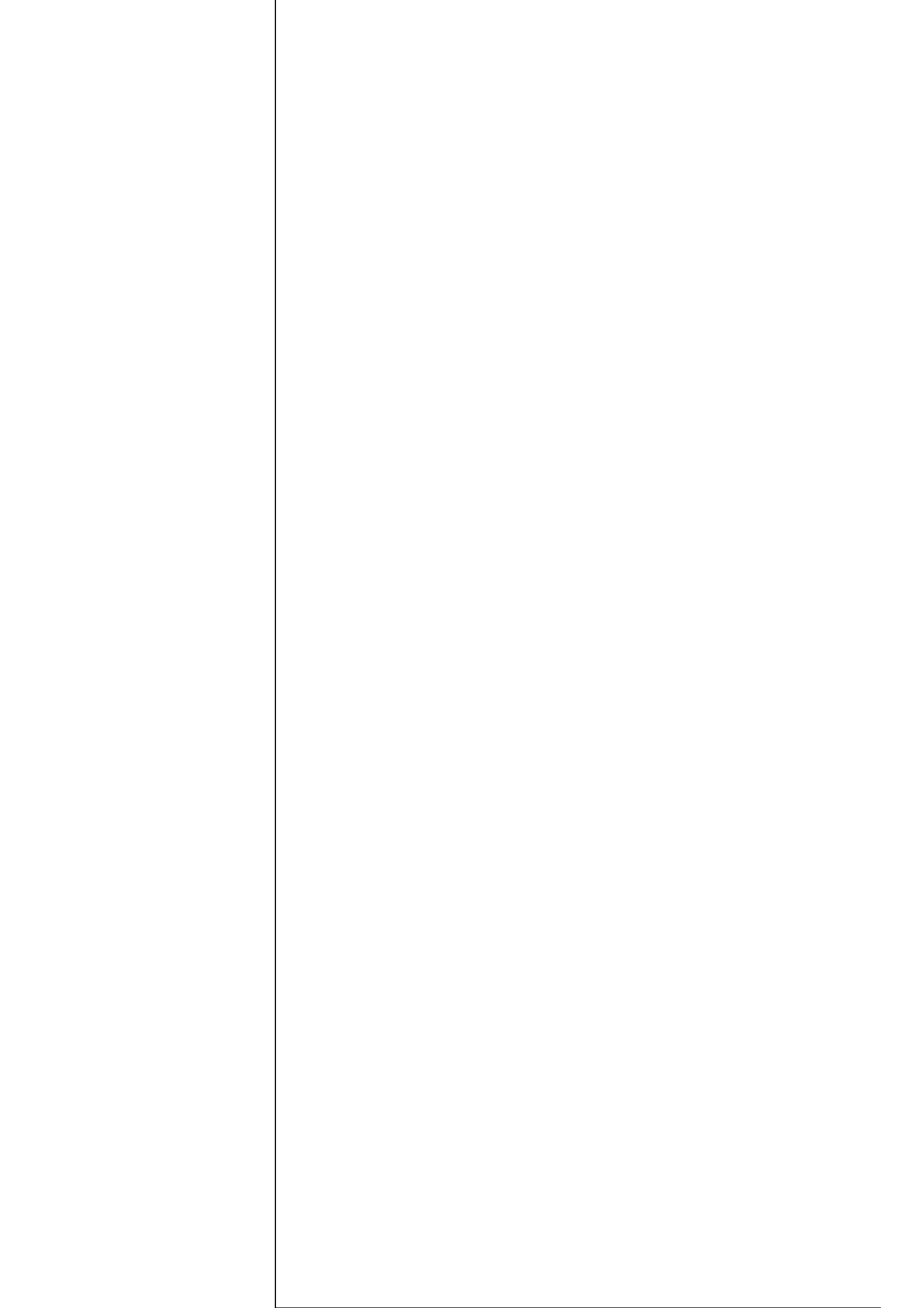
Poursuivant la présente vente ;

LAQUELLE A DIT QUE :

Pour compléter le Cahier des Conditions de Vente, il est ci-après donné copie de :

- Titre de propriété

Et Maître SALOMONI, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.



FACE ANNULEE

VENT
LITY
3 PUM - 1 PVL

2006 D N° 14132
VENT

Date : 23/08/2006

Volume : 2006 P N° 7526

(pour l'établissement d'ex)

BUREAU
DES
HYPOTHÈQUES

3603	85.000,00 EUR *	3,60 %	3.060,00 EUR
V140	12.808,00 EUR *	16,00 %	2.048,00 EUR
B195	85.000,00 EUR *	0,20 %	170,00 EUR
Y125	3.060,00 EUR *	2,50 %	77,00 EUR
0160	9.606,00 EUR *	0,50 %	48,00 EUR
0396	9.606,00 EUR *	2,00 %	192,00 EUR
0398	9.606,00 EUR *	0,30 %	30,00 EUR
0411	9.606,00 EUR *	8,20 %	789,00 EUR
3150	85.000,00 EUR *	1,20 %	1.020,00 EUR

Salaires : 85,00 EUR

Droits : 7.434,00 EUR

85000 - 2

103057 05
CB/GLG/

L'AN DEUX MILLE SIX,

Le *Truile Fain*

A JOUY EN JOSAS (Yvelines), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Christian BERNARD, notaire associé, membre de la Société Civile Professionnelle «Christian BERNARD, Anne-Christine LEFEBVRE et Richard DAUVET, notaires associés», titulaire d'un Office Notarial à JOUY EN JOSAS (Yvelines), 8 rue Boutillier,

Avec la participation de Maître LAHAUSOIS Notaire à 92541 MONTROUGE, assistant le PRETEUR.

Non présent

A REÇU LA PRESENTE VENTE.

IDENTIFICATION DES PARTIES

"VENDEUR"

— Madame Noëlle Anne Marie Murielle FORESTIER, Secrétaire de Direction, épouse de Monsieur Jean-Jacques CONSTANT, demeurant à JOUY-EN-JOSAS (78350), 7, Allée des Chênes,

Née à VIROFLAY (78220) le 27 juillet 1964,

Mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Claude VASSOR, Notaire à JOUY EN JOSAS, le 20 juin 1996, préalable à son union célébrée à la mairie de JOUY-EN-JOSAS (78350), le 3 août 1996.

Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

De nationalité française.

«Résidente» au sens de la réglementation fiscale.

— Monsieur Olivier Lilian FORESTIER, — , demeurant à JOUY-EN-JOSAS (78350) 7, Allée des Chênes,

Né à PARIS (75015) le 19 juin 1967,

Célibataire.

De nationalité française.

Nb

7.

ZH

25

«Résident» au sens de la réglementation fiscale.

— Madame Isabelle Marie Amélie Anna **FORESTIER**, —, demeurant à
BASIGLIO (MI) (ITALIE) Résidenza Querce 231 Via Manzoni -Milano 3,
Née à VERSAILLES (78000) le 2 janvier 1971,
Célibataire.
De nationalité française.
«Non résidente» au sens de la réglementation fiscale.

— Monsieur Jean-Pierre Jérôme Jacques **FORESTIER**, —, époux de
Madame Isabelle Alix **DYBOWSKI**, demeurant à ECHIROLLES (38130), 43, Docteur
Paul Langevin,

Né à PARIS (75018) le 24 octobre 1947, —

Marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à
défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de
ECHIROLLES (38130), le 13 novembre 1993.

Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire
depuis.

De nationalité française.

«Résident» au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Olivier FORESTIER

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

L'attestation du Tribunal d'Instance est demeurée ci-jointe et annexée après
mention.

Madame Isabelle FORESTIER

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

L'attestation du Tribunal d'Instance est demeurée ci-jointe et annexée après
mention.

"ACQUEREUR"

Monsieur Hacene **ZIANI**, Commerçant, et Madame Samira **DERRADJ**, sans
profession, son épouse, demeurant ensemble à IVRY-SUR-SEINE (94200), 61, rue
Lénine,

Nés savoir :

Monsieur **ZIANI** à ORAN (ALGERIE) le 6 avril 1957, ✓

Madame **ZIANI** à ORAN (ALGERIE) le 10 avril 1974, ✓

Mr **ZIANI** divorcé en premières noces de Madame Fatiha **GUEDOUAR** suivant
jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de CRETEIL le 30 Juin 2004.

Mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à
défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de IVRY SUR
SEINE 94200 , le 22 novembre 2004.

Monsieur de nationalité Française.

Madame de nationalité

«Résidents» au sens de la réglementation fiscale.

INTERVENTION DU PRETEUR

Aux présentes est à l'instant intervenue :

La société dite « **BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS** » - Société
anonyme coopérative de Banque Populaire à capital variable, régie par les articles

16
Z 41 75

L512-2 et suivants du Code Monétaire et Financier, et ensemble des textes relatifs aux banques populaires et aux établissements de crédit, identifiée sous le numéro SIREN 552 002 313, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, et en cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, Société de courtage d'assurance - Garantie financière et assurance de responsabilité civile professionnelle conforme aux articles L530-1 et L530-2 du Code des assurances, dont le siège social est 76-78 avenue de France, 75204 PARIS CEDEX 13, désignée dans le texte par l'appellation « La Banque » consent à l'emprunteur désigné ci-après et sur la demande de celui-ci, un prêt dont l'objet, la durée, le montant, le taux et les garanties sont précisées au chapitre « Conditions Particulières » du présent contrat.

Dans le cadre du financement du prix tel qu'il sera expliqué ci-après.

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 JOUY EN JOSAS du 5 avril 2006, le VENDEUR et l'ACQUEREUR, sont convenus de la vente du BIEN objet des présentes sous diverses conditions suspensives.

~~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~~

~~et la première présentation a eu lieu le~~

~~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 *des dispositions de l'art de L271, 1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables, le bien n'étant pas à usage d'habitation.*~~

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

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

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

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

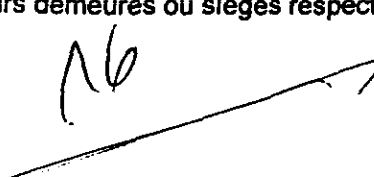
- Qu'elles ne sont concernées :

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

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

ELECTION DE DOMICILE

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

Nb  Z H Z S

Pour l'exécution du prêt ci-après relaté, la **BANQUE** élit domicile en son siège.

Et spécialement pour la validité de l'inscription à prendre, la correspondance et le renvoi des pièces, élection de domicile est faite en l'Etude du Notaire soussigné.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame **FORESTIER CONSTANT**

- Monsieur Olivier **FORESTIER**

- Madame Isabelle **FORESTIER**

- Monsieur Jean-Pierre **FORESTIER**

à ce non présents mais représentés par : *Madame Michel GOUTTIER*
Cluc de Notaire, demeurant à Jory-en-Josas (Yvelines)
8, rue Bouillier,

EN VERTU DES POUVOIRS qui lui ont été conférés suivant acte sous seing privé en date à VERSAILLES du 03 Avril 2006 dont l'original est demeuré ci-annexé par :

Maître Franck MICHEL, Administrateur Judiciaire demeurant à VERSAILLES (Yvelines) 10, Allée Pierre de Coubertin, agissant en qualité d'administrateur provisoire de la succession de Monsieur Jean-Pierre FORESTIER nommé à cette fonction aux termes d'une Ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance de VERSAILLES le 18 Décembre 2002

et ayant lui-même tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des procurations sous seings privés, données, savoir :

- Mme Isabelle FORESTIER le 10 Janvier 2006
- Mme Noëlle CONSTANT le 9 Janvier 2006
- Monsieur Olivier FORESTIER le 06 Janvier 2006
- Monsieur Jean-Pierre FORESTIER, le 16 Janvier 2006

- Monsieur et Madame Hacene ZIANI à ce présents.

- La Société dénommée **BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS**
est représentée par *Madame Sylvie DUBOC, Cluc de*
Notaire, demeurant à Jory-en-Josas, rue Bouillier

Ci-après dénommée "Le REPRESENTANT de LA BANQUE"

Agissant au nom et pour le compte de la « **BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS** » en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par :

Madame Romy GASAU, Cluc de Notaire, demeurant
à MONTROUGE, 53 Avenue Aristide BRIAND
Aux termes d'une procuration sous signature privée en
date à *MONTROUGE*
Du *29 Juin* 2006

Ladite Madame GASAU

agissant au nom et pour le compte de la

« **BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS** » en vertu d'une délégation de pouvoirs qui lui a été consentie par Monsieur Jean CRITON, Directeur Général de la « **BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS** », suivant acte reçu par Maître Cathy BITBOL, Notaire associé à MONTROUGE (Hauts-de-Seine), 53 Avenue Aristide Briand, en date du 7 septembre 2005,

Ab

[Signature]

ZH

ES

Ledit Monsieur CRITON, lui-même habilité en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite Banque, en date du 10 novembre 2004.

OBSERVATIONS

Le terme "LA BANQUE" ou "LE PRETEUR" est utilisé pour désigner la "BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS".

Le terme "L'EMPRUNTEUR" ou "LE DEBITEUR", au singulier est utilisé pour désigner le ou les débiteurs.

Le terme "L'INTERVENANT" ou "LA CAUTION" au singulier est

utilisé pour désigner la ou les personnes pouvant se porter caution à titre solidaire ou hypothécaire.

Sans que ces dénominations en cas de pluralité d'emprunteurs ou de cautions puissent nuire au caractère conjoint et solidaire des obligations qui leur incombent; cette solidarité étant ici expressément acceptée.

Les dénominations ci-dessus visées s'appliquent tant aux parties elles-mêmes qu'à leurs représentants.

Le terme « LE PRET » est utilisé pour désigner le ou les prêts constatés aux présentes.

Le REPRESENTANT de la BANQUE, es-qualités, déclare que "LA BANQUE" consent à "L'EMPRUNTEUR", qui accepte, un ou des prêts dans les termes ci-après rapportés du montant sus-indiqué.

Les parties soussignées sont convenues desdites conventions sous les conditions générales et particulières ci-après énoncées, qu'elles s'engagent de part et d'autre, à exécuter et à respecter sous peine de révocation.

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 « PRETEUR » désigne le ou les prêteurs.

- "L'IMMEUBLE" ou "L'ENSEMBLE IMMOBILIER" désignera l'ensemble immobilier dont dépendent les BIENS et droits immobiliers objet de la présente vente.

- Les "BIENS" désigneront les BIENS et droits immobiliers objet de la présente vente.

- 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 :

DESIGNATION

Désignation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Dans un ensemble immobilier situé à IVRY-SUR-SEINE (VAL-DE-MARNE)
94200 61, rue Lénine anciennement 61, rue Joseph Staline :

[Handwritten signatures and initials: "J 76", "Z H", "ES"]

Cet ensemble immobilier est cadastré :

AV	2	61, rue Lénine	00ha 01a 65ca
----	---	----------------	---------------

Désignation des BIENS :

Lot numéro un (1) :

Une BOUTIQUE à gauche de l'entrée de l'immeuble, comprenant : une salle de café, une salle de billard, une cuisine et deux chambres surélevées..

Et les cent quatre-vingt quatorze/mille vingtièmes (194/1020 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix sept (17) :

Une CAVE portant le numéro 17 au sous-sol..

Et les dix/mille vingtièmes (10/1020 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt deux (22) :

Une CAVE numéro 22..

Et les vingt deux/mille vingtièmes (22/1020 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité de la pleine propriété des BIENS sus-désignés.

Ces BIENS vendus appartiennent au VENDEUR ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE

La superficie de la partie privative des BIENS, objet des présentes, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 dite « loi Carrez », est de, savoir :

- 87,30 m² pour le lot numéro 1

Le tout ainsi qu'il est développé à la suite de la partie normalisée.

EFFET RELATIF

ATTRIBUTION suivant acte reçu par Maître BERNARD, Notaire à JOUY EN JOSAS le 30^{juin} 2006 dont une copie authentique sera publiée au 1er bureau des hypothèques de VERSAILLES, avant ou en même temps que les présentes.

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 Maitre MICHELEZ, Notaire à PARIS, le 8 mars 1954 dont une copie authentique a été publiée au 9ème bureau des hypothèques de la Seine, le 6 avril 1954 volume 3828 numéro 1601.

16

2006 P 7325
Rejet

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître BENICHO, Notaire à IVRY SUR SEINE, le 13 août 1971, dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de CRETEIL, le 6 octobre 1971 et le 25 Novembre 1971, volume 364, numéro 17.

- aux termes d'un acte reçu par Maître MEISSONIER, Notaire à PARIS, le 20 juin 1990 et le 20 Mars 1991, dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de CRETEIL, le 11 octobre 1991, volume 91P, numéro 6897.

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 eu la jouissance dès avant ce jour par sa qualité de locataire desdits BIENS.

Etant toutefois fait observer, pour la clarté des présentes, que, dans le paragraphe « Charges et Conditions » qui se trouve à la suite de la partie normalisée, la notion d'entrée en jouissance s'entend de la date des présentes.

Les parties déclarent vouloir faire leur affaire personnelle de tous comptes de prorata de loyers et de remboursement éventuels de loyers d'avance ou dépôts de garantie dispensant expressément le Notaire soussigné d'avoir à en tenir compte.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de QUATRE-VINGT CINQ MILLE EUROS (85.000,00 EUR).

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

L'ACQUEREUR ne disposant pas d'une somme suffisante pour effectuer le paiement comptant de son prix d'acquisition a sollicité un prêt auprès de :

La société dite « BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS » sus-dénommée.

CREDITS AUX ENTREPRISES

MONTANT TOTAL DU PRET : QUATRE-VINGT DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (82.500,00 EUR).

- TAUX : 4,20 % l'an

- DUREE TOTALE : 120 mois

Le premier paiement devant avoir lieu le 30 juillet 2006

le dernier le 30 Juin 2016

PROMESSE D'EMPLOI

L'EMPRUNTEUR promet d'employer le montant du ou des prêts à lui consentis au paiement du prix d'acquisition de l'immeuble, à concurrence de QUATRE-VINGT DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (82.500,00 EUR).

Il s'oblige à déclarer dans la quittance que le paiement a été fait à concurrence de cette somme, au moyen de deniers provenant du ou desdits prêts.

Le tout, de façon à faire bénéficier le PRETEUR du privilège accordé par l'article 2374 du Code civil à ceux qui ont fourni des deniers pour l'acquisition d'un immeuble.

[Handwritten signatures and initials: a large 'X' mark, '170', and 'Z H ZS']

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé le prix comptant à l'instant même ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

Ainsi que le VENDEUR le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE**DECLARATION D'ORIGINE DES DENIERS**

Pour se conformer à l'engagement pris, l'ACQUEREUR déclare que la somme qu'il vient de payer sur le prix d'acquisition de l'immeuble lui provient du ou des prêts à lui consentis à concurrence de QUATRE-VINGT DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (82.500,00 EUR).

PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS

Par suite de cette déclaration, faisant suite à la promesse d'emploi ci-dessus, le PRETEUR se trouve investi par la loi du privilège prévu par l'article 2374 du Code civil, à concurrence de la somme de QUATRE-VINGT DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (82.500,00 EUR).

Inscription de ce privilège sera prise à la diligence du notaire soussigné, au profit du PRETEUR contre l'EMPRUNTEUR, au bureau des hypothèques compétent, dans les deux mois de ce jour, conformément à l'article 2379 du Code civil, pour sûreté de cette somme en principal, des intérêts dont elle sera productive et de tous accessoires.

DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le VENDEUR se désiste de tous droits de privilège de VENDEUR et action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

POUVOIR POUR PERCEVOIR LE PRIX

Les VENDEURS se donnent mutuellement pouvoir d'encaisser les fonds à provenir de la présente opération en sorte que tant le ou les co-contractants que le Notaire seront valablement déchargés sur la quittance de l'un ou l'autre desdits VENDEURS.

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au 2ème bureau des hypothèques de CRETEIL.

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.

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 :

Nb / 25 / 24

- Le prix de la présente vente soit QUATRE-VINGT CINQ MILLE EUROS (85.000,00 EUR),

DROITS

	<u>Mt. à payer</u>
85.000,00 x 3,60% =	3.060,00 EUR
85.000,00 x 1,20% =	1.020,00 EUR
85.000,00 x 0,20% =	170,00 EUR
3.060,00 x 2,50% =	77,00 EUR
TOTAL	4.327,00 EUR

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES

1°) Madame FORESTIER CONSTANT et Monsieur Olivier FORESTIER

L'immeuble objet des présentes est entré dans le patrimoine du VENDEUR pour l'avoir recueilli dans la succession de Monsieur Jean Pierre FORESTIER, domicilié à JOUY EN JOSAS, 7, Allée des Chênes et décédé à JOUY EN JOSAS le 12 décembre 1992. Le transfert de propriété a été constaté par un acte reçu par Maître BERNARD Notaire à JOUY EN JOSAS le *30 Juin 2006*, pour une valeur de 85.000,00 Euros.

La plus-value doit être déclarée et acquittée auprès de la conservation des hypothèques compétente lors du dépôt de la réquisition pour publier le présent acte.

Le VENDEUR donne dès à présent pouvoir au Notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048 IMM pour le verser au trésor public.

Domicile fiscal

Pour le contrôle de l'impôt, il déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du service des impôts de VERSAILLES, 12, rue de l'Ecole des Postes 78000 VERSAILLES et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.


2°) Madame Isabelle FORESTIER

Le VENDEUR déclare avoir été averti des conséquences de sa qualité de non résident qu'il revendique sur la taxation des plus-values.

La présente vente étant d'un prix inférieur ou égal à cent cinquante mille euros, la dispense de représentant fiscal est automatique et le dépôt du présent acte pour l'accomplissement de la formalité unique sera accompagné de la déclaration établie sur imprimé 2048 comprenant les éléments de liquidation.

Il est précisé que ce seuil s'apprécie par rapport à la totalité du prix de cession de l'immeuble ou des droits immobiliers, par suite en cas de cession par un couple ou ~~des personnes-pacsées-soumises à une imposition commune~~ ce montant est pris en compte une seule fois, par contre en cas d'indivision ou de démembrement de propriété ce seuil s'apprécie cessionnaire par cessionnaire. En cas d'acte mixte, la partie du prix relative aux meubles n'est pas prise en compte. En cas de commission incluse ou de vente « contrat en mains », le montant de ces frais n'est pas admis en déduction pour fixer ce seuil.

3°) Monsieur Jean-Pierre FORESTIER

JS 06  *E H*

L'immeuble objet des présentes est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** pour l'avoir recueilli dans la succession de Monsieur Jean Pierre **FORESTIER**, domicilié à JOUY EN JOSAS, 7, Allée des Chênes et décédé à JOUY EN JOSAS le 12 décembre 1992. Le transfert de propriété a été constaté par un acte reçu par Maître **BERNARD** Notaire à JOUY EN JOSAS le 30 Juin 2006
 Pour une valeur de 85.000,00 Euros.

La plus-value doit être déclarée et acquittée auprès de la conservation des hypothèques compétente lors du dépôt de la réquisition pour publier le présent acte.

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au Notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048 IMM pour le verser au trésor public.

Domicile fiscal

Pour le contrôle de l'impôt, il déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du service des impôts de **GRENOBLE OISANS** 38-40 Avenue Rhin-Danube et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

ES

Z H

N6

h

PARTIE DEVELOPPEE

La partie développée comprend les éléments de l'acte de vente qui ne sont pas nécessaires à la publicité foncière ainsi qu'à l'assiette des droits, taxes, salaires et impôts.

Le plan général de cette partie est le suivant :

- Charges et conditions générales
- Charges et conditions résultant de réglementations particulières
- Statut de la copropriété - conventions
- Conditions et prêt hypothécaire
- Situation hypothécaire
- Origine de propriété
- Déclarations du VENDEUR
- Affirmation de sincérité

CHARGES ET 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.

- 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.

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.

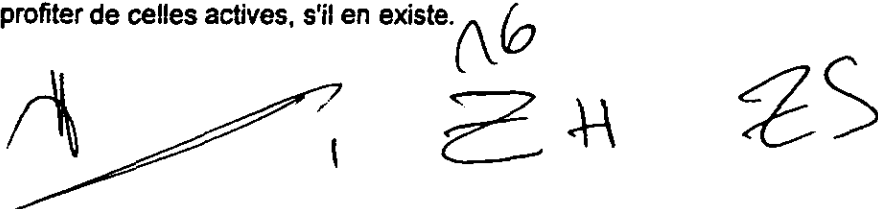
- soit de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède.

- 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.

16
ZH ES



- 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. Etant précisé qu'il appartient 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.

- 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.

CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

Seront successivement traités sous ce titre les chapitres suivants :

- Dispositions d'urbanisme applicables
- Réglementation sur le droit de préemption
- Dispositions relatives à la construction
- Dispositions relatives à la santé et à la sécurité des personnes
- Dispositions diverses

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

Urbanisme

Les 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.

REGLEMENTATION SUR LE DROIT DE PREEMPTION

Purge du droit de préemption urbain

Le BIEN étant situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 12 mai 2006.

Par mention en date du 1er juin 2006 portée en marge d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner souscrite, le titulaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

L'exemplaire sus-visé de ladite déclaration d'intention d'aliéner est demeuré annexé au présent acte.

 A large handwritten signature on the left, followed by the initials 'ZS', 'Ab', 'Z', and a plus sign '+'.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

Carnet d'entretien de l'ensemble Immobilier

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 ».

Il précise que l'article 4-4 du décret du 67-223 du 17 Mars 1967 prescrit que :

« Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique. »

Superficie loi Carrez

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 :

- 87,30 m² pour le lot numéro 1

Ainsi qu'il résulte d'une attestation demeurée ci-annexée établie par la Société ADS, 5, rue Saint Christophe 75015 PARIS le 27 janvier 2006. Mesurage à la seule charge du **VENDEUR** ainsi qu'il le reconnaît.

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.

Notion de logement décent - avertissement

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

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

Etat parasitaire

L'ENSEMBLE IMMOBILIER se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée ou susceptible de l'être. Par suite, la production d'un état parasitaire est obligatoire.

Un contrôle sur l'état parasitaire des parties privatives a été effectué par La ADS sus-nommée en date du 20/01/2006

dont le compte-rendu est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Ses conclusions ont été les suivantes : "NOS INVESTIGATIONS LORS DE NOTRE VISITE N'ONT PAS PERMIS DE REVELER LA PRESENCE DE TERMITES".

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SANTE ET LA SECURITE DES PERSONNES

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique prescrit 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.

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'**ENSEMBLE IMMOBILIER** a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1^{er} Juillet 1997.

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

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

Un état sur les parties privatives établi par la société ADS sus-dénommée le 27 janvier 2006, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Cet état précise ce qui suit :

Des prélèvements pour analyses, ont été effectués sur des produits ciblés par les décrets 96-97 et 2002-839.

Les conclusions préciseront la présence ou l'absence d'amiante dans ces produits dans la limite des parties d'ouvrages visibles.

Il est précisé que ce constat amiante pour les parties privatives a été annexé à l'avant-contrat conclu entre les parties.

En ce qui concerne les parties communes :

Les renseignements pris auprès du syndic de la copropriété précisent qu'un dossier technique relatif à la présence ou à l'absence d'amiante dans les parties communes a été établi par le Cabinet BACH Parc Burospace 1bis 91571 BIEVRES CEDEX le 8 août 2002.

Les conclusions de ce diagnostic ont été les suivantes : ABSENCE DE FLOCAGES, CALORIFUGEAGES et FAUX PLAFONDS SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE, DANS LES PARTIES COMMUNES VISITEES.

Ce dossier technique ne porte pas sur les points visés par les dispositions du décret numéro 2002-839 du 3 Mai 2002.

L'**ACQUEREUR** est averti que l'obligation de faire effectuer les recherches prescrites par ledit décret du 3 Mai 2002 incombe au syndicat des copropriétaires, et déclare faire son affaire personnelle de cette situation.

Il est précisé que la fiche récapitulative contenue dans le dossier technique amiante n'a pas été annexée à l'avant-contrat conclu entre les parties.

Saturnisme

Les **BIENS** objet des présentes ayant été construits avant le 1^{er} Janvier 1949 et étant affectés, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entrent dans le champ

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials. On the left, there is a signature that appears to be 'KS'. In the center, there is a long, horizontal, slightly wavy line. To the right of this line, there are more initials, including 'N6' and 'ZH'.

d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

Un diagnostic technique sur les parties privatives a été établi le 20/4/06 Ce diagnostic, demeuré ci-joint et annexé après mention, n'a pas révélé de risque d'accessibilité au plomb.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Aux termes des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, les acquéreurs des biens immobiliers situés dans les 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 de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

Il résulte de l'arrêté préfectoral numéro 2006-454 en date du 1^{er} Février 2006 que l'ensemble immobilier dont dépendent les biens immobiliers objets des présentes sont situés dans le périmètre de :

PPR naturel

Inondation de plaine approuvé le 28 Juillet 2000

Inondation et coulées de boue par ruissellement en secteur urbain prescrit le 9 Juillet 2001.

Mouvement de terrain par affaissements et effondrements prescrit le 1^{er} août 2001.

PPRT : NON

ZONE DE SISMICITE : NON

En conséquence, le **VENDEUR** a établi l'état des risques naturels et technologiques prescrit par les dispositions du deuxième alinéa du I de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement et l'article R 125-6 du même code.

Les documents suivants ont été annexés à l'état des risques naturels et technologiques savoir :

- arrêté n° 2006-454
- Informations sur les risques naturels et technologiques majeurs
- extraits cartographiques.

Les BIENS sont par conséquent soumis aux dispositions réglementaires résultant des plans de prévention des risques naturels et technologiques précités ou zone de sismicité qui leur sont applicables.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé tant par le **VENDEUR** que le notaire soussigné de la situation des BIENS acquis au regard des risques naturels et technologiques ainsi que des conséquences qui en découlent.

Une copie de l'état des risques naturels et technologiques accompagnée de sa documentation est demeurée ci-annexée aux présentes.

Le **VENDEUR** déclare que :

- depuis qu'il est propriétaire des BIENS, l'ensemble immobilier dont ils dépendent, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances.
- il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L 125-5 du Code précité d'un tel sinistre ayant affecté lesdits BIENS.

STATUT DE LA COPROPRIETE - CONVENTIONS

ES A 16 Z H

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.

STATUTS DE LA COPROPRIETE

Syndic de copropriété

Le VENDEUR informe l'ACQUEREUR que :

- le syndic de l'immeuble dont dépendent les BIENS et droits immobiliers objet des présentes est

Cabinet GEI, 33, Avenue Anatole France BP 40, 94400 VITRY SUR SEINE

Respect du règlement de copropriété

L'ACQUEREUR devra respecter les stipulations du règlement de copropriété, de ses modificatifs éventuels visés ci-dessus ainsi que les dispositions des lois et décrets postérieurs régissant la copropriété. Il devra supporter les obligations qui en découlent et notamment acquitter les charges incombant au propriétaire dudit immeuble en vertu de ces documents.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir eu connaissance, dès avant ce jour, des pièces suivantes : REGLEMENT DE COPROPRIETE ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ;

Répartition entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR de la charge de paiement des créances de la copropriété

- I - Principes de répartition

Le notaire soussigné a informé les parties, qui le reconnaissent, des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR de la charge du paiement des créances de la copropriété, savoir :

- les provisions sur charge sont, sauf dispositions contraires prises par l'assemblée générale des copropriétaires, exigibles par quart le premier jour de chaque trimestre (article 14-1 alinéas 2 et 3 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965) ;

- le transfert des charges liquides et exigibles n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic (dispositions combinées des articles 20 de la loi du 10 Juillet 1965 et 5 du décret du 17 Mars 1967) ;

- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au VENDEUR (article 14-1 alinéa 3 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965) ;

- le paiement des provisions sur les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, VENDEUR ou ACQUEREUR, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité, selon les modalités adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires ;

- le trop ou le moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Handwritten signatures and initials: "ZS" on the left, a large diagonal signature across the middle, "16" above the signature, and "Z H" on the right.

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 Mars 1967 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

- Convention des parties sur la répartition des charges, travaux et fonds de réserve

A - Charges courantes : Il est convenu entre les parties que le **VENDEUR** supportera les charges jusqu'à l'entrée en jouissance de l'**ACQUEREUR**.

B - Travaux :

Le **VENDEUR** supportera le coût des travaux de copropriété décidés au plus tard le 5 avril 2006, date de l'avant-contrat intervenu entre les parties, que ces travaux soient exécutés ou non ou en cours d'exécution. L'**ACQUEREUR** supportera seul les travaux qui viendraient à être votés à compter de cette date. Etant observé que le **VENDEUR** précise qu'il n'a pas été entre cette date et celle des présentes décidés de travaux dont l'**ACQUEREUR** n'aurait pas été informé.

- II - Application de ces conventions

Compte tenu des dispositions des articles 6-2 et 6-3 du décret sus-visé et de la convention qui vient d'être conclue quant à la répartition du coût des travaux et charges, les parties conviennent ce qui suit :

- Règlement à la charge du VENDEUR : le **VENDEUR** règle au syndic par prélèvement sur le prix de la vente :

. l'ensemble des provisions exigibles, que celles-ci correspondent au budget prévisionnel ou à des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel tels que les travaux votés antérieurement, selon la convention arrêtée ci-dessus ;

. tout arriéré de provisions ou avances sur ces mêmes charges exigibles antérieurement au jour de l'acte ;

. et plus généralement toute somme devenue exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires du fait de la vente ;

. sans omettre les honoraires de mutation incombant au **VENDEUR** tels que ceux-ci sont indiqués dans l'état daté qui a été délivré par le syndic préalablement aux présentes.

Toutefois, l'**ACQUEREUR** a remboursé à l'instant même au **VENDEUR**, hors la comptabilité du notaire soussigné, le prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement a été demandé en intégralité par le syndic au **VENDEUR** ainsi qu'il vient d'être expliqué.

- Règlement à la charge de l'ACQUEREUR : l'**ACQUEREUR** supportera :

les provisions de budget prévisionnel exigibles postérieurement à ce jour ainsi que toutes provisions non comprises dans le budget révisé exigibles postérieurement à cette date ;

. et plus généralement toute somme qui deviendra exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires, sans omettre les honoraires de mutation incombant à l'**ACQUEREUR** tels que ceux-ci sont indiqués dans le questionnaire sus-visé qui a été délivré par le syndic.

Pour ce qui concerne les travaux incombant au **VENDEUR** dont le règlement, total ou partiel, pourrait ne pas être intervenu à ce jour et dont le montant ou le solde serait alors en conséquence directement appelé par le syndic à l'**ACQUEREUR**, les parties déclarent faire directement entre elles leur affaire personnelle du règlement des sommes dues sans recours contre le notaire soussigné.

- Fonds de roulement et fonds de réserve : le **VENDEUR** déclare qu'il existe un fonds de roulement de huit cent quarante quatre euros et quarante cinq cents (844,45 EUR) lequel lui est remboursé par l'**ACQUEREUR** selon les modalités qui

ES
ZH
96

sont précisées par le syndic dans l'état daté que ce dernier a délivré préalablement aux présentes. Ledit état indique en outre qu'il n'existe pas de fonds de réserve.

- Caractère définitif entre les parties des versements effectués en application de ce qui précède : compte tenu des règlements opérés par les parties ce jour en application des conventions qui précèdent, le **VENDEUR** se désiste en faveur de l'**ACQUEREUR** du bénéfice de toutes les sommes qui pourraient lui être allouées ou remboursées à ce titre postérieurement à la vente relativement aux **BIENS** et droits immobiliers objets des présentes, et corrélativement l'**ACQUEREUR** fera son profit ou sa perte exclusifs de tout trop perçu ou moins perçu pour l'exercice en cours. Par suite, l'**ACQUEREUR** renonce en faveur du **VENDEUR** à demander à ce dernier le remboursement de toutes sommes qu'il pourrait être amené à régler ultérieurement au titre de provisions ou de dépenses comprises ou non comprises dans le budget prévisionnel et couvrant la période antérieure à la vente.

Notification de la mutation au syndic

En application de l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, avis de la présente mutation sera donné au syndic de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objets des présentes, et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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

La notification de transfert sera également adressée par les soins du notaire soussigné au syndic de copropriété.

Convention des parties sur les procédures

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe actuellement aucune procédure en cours.

L'**ACQUEREUR** sera subrogé dans tous les droits et obligations du **VENDEUR** dans les procédures courantes liées aux impayés portées à sa connaissance concernant la copropriété, sauf si ces procédures sont le résultat d'une faute du **VENDEUR**. En conséquence, le **VENDEUR** déclare se désister en faveur de l'**ACQUEREUR** du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement aux **BIENS** dont il s'agit.

Toutes les autres actions, si elles venaient à se révéler en cours au jour des présentes, seront exclusivement supportées par le **VENDEUR**.

CONDITIONS DE L'EMPRUNT

L'**ACQUEREUR** ne disposant pas d'une somme suffisante pour effectuer le paiement comptant de son prix d'acquisition a sollicité un prêt auprès de :

La société dite « **BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS** » sus-dénommée.

LOI SUR LA PROTECTION DES EMPRUNTEURS

Le présent acte, n'est pas soumis à la loi N° 79596 du 13 juillet 1979, relative à l'information et à la protection des emprunteurs.

CONDITIONS DU PRET

Le **PRET** a lieu sous les stipulations qui précèdent et sous le bénéfice des garanties consenties, et en outre sous les clauses et conditions générales régissant les crédits aux entreprises.

ESV, Z # 16

Il se soumet en s'obligeant à les exécuter, aux clauses et conditions générales et notamment conformément aux stipulations ci-après :

- à rembourser par anticipation les sommes qui pourraient être dues à la BANQUE, en cas de survenance de l'une des causes d'exigibilité anticipée du PRET.
- et à payer, en sus du principal du PRET et de ses intérêts ordinaires, les intérêts de retard, avances, indemnités et accessoires divers.

CHAPITRE I - CONDITIONS PARTICULIERES

OBJET: le montant total du prêt est destiné à financer l'opération suivante : **ACHAT DE MURS COMMERCIAUX.**

CARACTERISTIQUES DU PRET

Le ou le(s) prêt(s) d'un montant total de QUATRE-VINGT DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (82.500,00 EUR), sont récapitulés dans le tableau suivant:

N° prêt		Montant (en Euros)	
CREDIT AUX ENTREPRISES	07042020	Acquisition	Autre
		82.500,00	
TOTAL		82.500,00	

CREDITS AUX ENTREPRISES MODALITES

. Montant du prêt : QUATRE-VINGT DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (82.500,00 EUR).

. Taux : 4,20 % l'an

. Durée Totale : 120 mois

. Remboursable en 120 échéances mensuelles de 882,74 Euros, payables le de chaque mois ;

En application des dispositions des articles L313-4 et suivants du Code Monétaire et Financier, le taux effectif global ressort à 5,607230 % l'an.

Ce taux comprend les intérêts, les commissions, les droits d'enregistrement, les frais de dossier de 478,40 Euros hors taxe, la prime d'assurance groupe facultative.

Il est précisé que cette indication de taux maximum n'a été retenue qu'en raison de l'impossibilité où se trouve actuellement le prêteur de connaître avec certitude certains éléments de coût du prêt.

. Taux de période : 0,467269 %

Date de départ: 30 Juin 2006

Date première échéance: 30 juillet 2006


Date dernière échéance: 30 Juin 2016

Fin des garanties : 30 Juin 2017

Le tout conformément au tableau d'amortissement qui sera remis ultérieurement à l'EMPRUNTEUR.

GARANTIES

-Privilège de prêteur de deniers en ter rang à hauteur de 82.500,00 Euros sur les murs commerciaux formant les lots 1, 17 et 22 dans un immeuble cadastré section

ES  H 16

AV N°2, sis 61 Rue Lenine anciennement 61 Rue Joseph Staline, 94200 IVRY SUR SEINE.

ASSURANCE DECES-INCAPACITE : -

ASSURANCE GROUPE :

. Assurance groupe, DECES, INVALIDITE, INCAPACITE DE TRAVAIL, au taux de 0,384 % et à hauteur de 100 % sur la tête de Monsieur Hacene ZIANI.

Monsieur Hacene ZIANI reconnaît avoir reçu un exemplaire de la notice d'information sur les contrats AXA France Vie n°4390/4391/8400.

. Assurance groupe, DECES, INVALIDITE, INCAPACITE DE TRAVAIL, au taux de 0,384 % et à hauteur de 50 % sur la tête de Madame ZIANI née Samira DERRADJ.

Madame ZIANI née Samira DERRADJ reconnaît avoir reçu un exemplaire de la notice d'information sur les contrats AXA France Vie n°4390/4391/8400.

CHAPITRE II : CONDITIONS GENERALES

DECLARATIONS DE L'EMPRUNTEUR

L'emprunteur déclare et garantit à la banque que :

il n'est survenu durant les cinq derniers exercices aucun événement susceptible d'avoir des conséquences sur sa situation juridique ou financière, son activité ou sa rentabilité et qui n'ait pas été porté à la connaissance de la banque ;

- il n'est placé sous aucun régime de protection légale ;

en tant que de besoin la signature et l'exécution du présent contrat ont été régulièrement autorisée par les organes sociaux et autorités compétentes ; aucune action, instance, procès ou procédure administrative n'est en cours ou, à sa connaissance n'est sur le point d'être intenté ou engagé pouvant empêcher ou interdire la signature du présent contrat ou pouvant avoir un effet défavorable sur son activité, ses actifs ou sa situation financière.

DEBLOCAGE ET EMPLOI DES FONDS

L'emprunteur s'interdit sous peine de cessation et d'exigibilité immédiate des sommes dues au titre du présent prêt d'en faire un autre usage que celui pour lequel il est consenti sans l'accord exprès et écrit de la Banque.

En toute état de cause, le déblocage des fonds ne pourra intervenir que si :

le présent prêt a été régularisé par toutes les parties signataires ;

les déclarations faites par l'emprunteur sont demeurées conformes à la réalité ;

les garanties spécifiées aux conditions particulières ont été constituées au rang convenu ou sont en cours de constitution.

Déblocage unique

Toutefois aucun déblocage ne pourra intervenir plus de trois mois après la signature du présent acte.

Dans l'hypothèse où, à cette date, l'ensemble des conditions stipulées ci-dessus n'auraient pas été réalisées ou si le déblocage du prêt n'était pas intervenu, le présent prêt deviendra caduc de plein droit, sauf accord préalable et exprès de la Banque pour proroger cette date.

Déblocages successifs :

En cas de déblocages successifs, la période de déblocage aura une durée maximum

Handwritten signatures: ZSA, ZH 16

de 6 mois à compter de la signature des présentes. Les dates et montants des différents débloquages devront être notifiés par l'emprunteur à la Banque par courrier ou télécopie adressés au moins à l'avance.

Passé ce délai, plus aucune demande de déblocage ne pourra être faite sauf accord préalable et exprès de la Banque et le montant du prêt sera automatiquement réduit de la partie non débloquée.

Le déblocage des fonds s'effectuera en net des frais de tous ordres, taxes et impôts

En aucun cas, l'emprunteur ne pourra invoquer une contestation quelconque entre lui et son vendeur ou fournisseur pour différer le règlement des échéances prévues.

MODALITES DE REMBOURSEMENT DU PRET

Un tableau d'amortissement sera remis à l'Emprunteur dès le déblocage des fonds s'il s'agit d'un déblocage en une seule fois ou après le dernier déblocage s'il s'agit d'un prêt à débloquages successifs.

Les échéances sont payables à date fixe et à terme échu. L'emprunteur autorise la Banque à prélever son compte, ou en cas de co-obligés le compte désigné par eux d'un commun accord sans que cela nuise à la solidarité stipulée entre eux, ouvert dans les livres de la Banque du montant nécessaire au règlement des sommes exigibles.

Dans tous les cas, la première échéance en capital, intérêts, assurances et commissions éventuelles intervient 30 jours minimum après déblocage du prêt et commandera la date des échéances suivantes.

En conséquence, la première échéance sera augmentée d'un montant d'intérêts intercalaires calculés au taux du prêt pour la période courant entre le déblocage des fonds et le début de l'amortissement du prêt, ainsi que d'une fraction de prime d'assurance calculée au taux du barème appliqué, selon les mêmes modalités.

Prêts à débloquages successifs

Les échéances comprendront :

- l'amortissement du capital calculé sur le montant total du prêt, - les intérêts calculés au taux du prêt sur le montant débloqué,
- la prime d'assurance calculée sur la totalité du montant du prêt, Sans que ce mode de calcul n'affecte la durée totale du prêt.

Le tableau d'amortissement n'est édité et remis au client que lorsque le prêt est décaissé en totalité.

Prêt assorti d'une période de franchise en capital

- Pendant la période de franchise en capital, les échéances comprendront les intérêts au taux du prêt, auquel s'ajouteront le cas échéant les primes d'assurance.

- Pendant la période d'amortissement, les échéances comprendront l'amortissement du capital, les intérêts au taux du prêt auxquels s'ajouteront le cas échéant les primes d'assurance.

Prêt assorti d'une période de franchise totale : (Franchise en capital et en intérêts)

- Pendant la période de franchise, les intérêts courus au taux du prêt seront calculés et non prélevés sur le compte de l'emprunteur.

- En cas de franchise totale supérieure à un an les intérêts seront capitalisés et produiront eux mêmes intérêts au taux du prêt conformément à l'article 1154 du Code

ES 11, ZH 06

Civil.

Le compte de l'emprunteur sera prélevé du montant des primes d'assurance. - Pendant la période de remboursement :

Les premières échéances seront destinées à rembourser les intérêts calculés et non prélevés pendant la période de franchise, l'amortissement du capital ne commencera qu'après paiement des intérêts dus pendant la période de franchise.

Après remboursement des intérêts dus pendant la période de franchise, les échéances comprendront l'amortissement du capital, les intérêts, et le cas échéant les primes d'assurance, sans que cela fasse varier le montant des échéances.

REMBOURSEMENT ANTICIPE

L'Emprunteur pourra se libérer par anticipation en totalité ou en partie, moyennant le respect d'un délai de préavis d'un mois. Un complément d'échéance (en intérêts et assurances) sera dû pour la période comprise entre la date de la dernière échéance payée et la date de remboursement effectif.

Tout remboursement anticipé donnera lieu au paiement par l'Emprunteur d'une indemnité égale à six mois d'intérêts calculés au taux du prêt sur le capital remboursé par anticipation. Cette indemnité est plafonnée à 3% du capital restant dû avant le remboursement.

ASSURANCES GARANTISSANT LA PERSONNE

Dans le cas où l'emprunteur a souhaité adhérer à la convention d'assurance groupe que la Banque a conclu avec une Compagnie d'Assurance, l'adhésion a lieu aux conditions générales et particulières de la police dont le souscripteur reconnaît avoir reçu un exemplaire.

Dans le cas où l'emprunteur n'a pas souhaité souscrire l'assurance groupe proposée par la Banque et a délégué au profit de la Banque un contrat d'assurance souscrit auprès d'une autre compagnie d'assurance, il s'engage à maintenir la couverture d'assurance pendant toute la durée du prêt.

Il reconnaît avoir été informé par la Banque des risques pouvant résulter d'un défaut de couverture lié à la souscription d'une assurance extérieure.

Dans le cas où l'emprunteur n'a souscrit aucune assurance, pour les cas de décès, invalidité ou incapacité de travail, il reconnaît que son attention a été attirée sur les risques pouvant résulter de ce défaut d'assurance.

Dans le cas où l'emprunteur n'a pas la possibilité ou ne souhaite pas souscrire une assurance-groupe ou encore ne souhaite souscrire que pour une partie du prêt (par exemple à hauteur de 50%), la Compagnie d'Assurance ne prendra pas en charge le remboursement du prêt ou ne le prendra en charge qu'à hauteur du pourcentage indiqué.

Il décharge à cet égard la Banque de toute responsabilité quant à une éventuelle non couverture de son risque en cas de décès, d'invalidité ou d'incapacité de travail.

L'emprunteur, déclare avoir pris connaissance du contenu du dépliant d'information de la Convention Belorgey visant à améliorer l'accès à l'assurance des personnes présentant un risque de santé aggravé.

OBLIGATION GENERALE D'INFORMATIONS

L'Emprunteur s'engage et s'oblige envers la Banque :

- à faire transiter par son compte courant ses mouvements de fonds en proportion des opérations de crédit traitées avec la Banque;
- à lui communiquer spontanément, dès leur établissement, les copies certifiées conformes de ses comptes annuels; comptes de résultat, bilans et annexe, comptes

[Signature]

[Signature]

prévisionnels, rapports du commissaire aux comptes et procès-verbaux d'assemblée s'il y a lieu ;

- à lui communiquer, à première demande, toute information, toute pièce ou tout document administratif, toute attestation ou justificatif relatifs à son exploitation, à sa situation patrimoniale, juridique, économique ou financière ou à sa situation vis-à-vis des administrations fiscales, sociales ou autres ;

- à l'informer de toute opposition ou saisie sur un élément du patrimoine ou sur des revenus, déconfiture, cessation de paiement, liquidation, redressement judiciaire ou faillite.

ASSURANCE DOMMAGES CONSTRUCTION

La loi n°78-12 du 4 janvier fait obligation à l'Emprunteur qui fait réaliser des travaux de bâtiment, de souscrire une assurance "dommages" couvrant les frais de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs, les fabricants ou importateurs ou le contrôleur technique au titre de la responsabilité décennale (articles L 241-2 1792 et suivants du Code Civil).

A l'ouverture du chantier, l'Emprunteur devra être en mesure de justifier qu'il a souscrit un contrat d'assurance le couvrant pour cette responsabilité.

ASSURANCE GARANTISSANT LES BIENS DONNES EN GARANTIE

L'emprunteur, en sa qualité de propriétaire du bien acquis à l'aide du prêt objet du présent contrat, est responsable de tout dommage matériel, corporel ou immatériel causé directement ou indirectement par ce bien. De même, il est responsable de tous les risques de détérioration, perte, vol ou destruction partielle ou totale dudit bien, quelque soit la cause du dommage même en cas de force majeure ou de cas fortuit.

En conséquence et sauf les cas où une telle assurance est rendue obligatoire par la réglementation (par exemple assurances véhicules), la Banque recommande à l'emprunteur de souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable une assurance le garantissant des dommages précités. Dans l'hypothèse où l'emprunteur souscrirait une telle assurance, la Banque sera subrogée dans les droits de l'emprunteur au titre de l'indemnité d'assurances. Dans l'hypothèse où l'emprunteur ne souhaiterait souscrire à une telle assurance, la Banque attire son attention sur les risques pouvant exister pour lui à raison de ce défaut d'assurance.

REFERENCES ASSURANCE INCENDIE

Les biens ci-dessus désignés et présentement donnés en garantie, sont assurés contre l'incendie :

A la Compagnie : AXA

Dont le siège est à 78161 MARLY LE ROI, Place Victorien Sardou

Suivant police n° 200004202513 W

Dont le courtier est Agence Cabinet Zénith Courtage 59, rue de Molière
94200 IVRY SUR SEINE

En date du : 14 Janvier 2002

Pour une valeur à neuf

RESILIATION DU CONTRAT - EXIGIBILITE ANTICIPE

Toutes les sommes dues, au titre du prêt, en principal, intérêts, frais et accessoires, deviennent immédiatement et de plein droit exigibles et le cas échéant, si le prêt n'est pas intégralement débloqué, aucune utilisation ne pourra être réclamée à la Banque, dans les cas suivants:

1°) à défaut de paiement exact à bonne date de tout ou partie d'une échéance que ce soit en capital ou intérêts,

2°) cessation d'activité ou d'exploitation, liquidation judiciaire ou amiable de l'emprunteur ou de sa ou ses cautions.

Handwritten signatures and initials:
ZS, 06, ZH, 1

3°) si pour une raison quelconque, les garanties au présent contrat ne pouvaient être recueillies dans leur intégralité ou à rang convenu, ou si elles venaient à être annulées.

Les sommes ci dessus indiquées seront en outre exigibles dans l'un ou l'autre des cas suivants et aucun nouveau déblocage ne pourra intervenir :

1°) si les renseignements ou documents fournis à la Banque s'avéraient faux ou inexacts ;

2°) en cas de fusion, fusion absorption, scission, réduction du capital social, dissolution de l'entreprise ;

3°) sauf accord formel de la Banque, en cas de modification de la répartition actuelle du capital social de l'Emprunteur et du ou des droits de vote qui y sont attachés, qui aurait pour conséquence, quel que soit le procédé mis en oeuvre, d'en faire perdre le contrôle à ses actionnaires actuels, le prêt ayant été accordé en considération des liens qui unissent l'Emprunteur à ses actionnaires ;

4°) en cas de sinistre total ou partiel comme en cas d'expropriation totale ou partielle du ou des immeubles où s'exploite le fonds visé aux " Conditions Particulières " ;

5°) en cas de cessation, de non renouvellement ou de résiliation de bail des locaux où est exploité le fonds désigné aux " Conditions Particulières " , 6°) en cas de vente, mise en location gérance, constitution de droits réels, déplacement, transfert ou apport du fonds désigné aux " Conditions Particulières " ;

7°) en cas de diminution de la valeur ou de disparition totale ou partielle des biens données en garantie ;

8°) si l'Emprunteur, ou éventuellement ses cautions, était déclaré en état d'interdiction bancaire ou judiciaire ou de déconfiture, ou en cas de décès de l'Emprunteur ou de ses cautions ;

9°) en cas d'exigibilité des autres crédits concourant au financement de l'opération ;

10°) à défaut de paiement à son échéance de toute prime d'assurance ou d'un terme de loyer, ou dans le cas où l'Emprunteur ne se tiendrait pas à jour de ses impôts et ne réglerait pas les cotisations dues à la Sécurité sociale ;

11°) en cas d'inexécution par l'Emprunteur de l'un quelconque des engagements et obligations résultant du présent contrat, étant précisé que ceux-ci constituent, sans exception, des conditions essentielles et de rigueur dudit contrat ;

12°) en cas de non inscription au registre du Commerce et des Sociétés et/ou au Répertoire des Métiers dans un délai maximum de trois mois à compter de la signature des présentes, et dans tous les autres cas prévus par la loi, le tout sans qu'il soit besoin de mise en demeure ou de dénonciation préalable.

La créance de la Banque sera exigible immédiatement dans les divers cas ci-dessus énoncés, de plein droit sans qu'il soit besoin de mise en demeure préalable ou d'autres formalités.

DEFAILLANCE DE L'EMPRUNTEUR - INTERETS DE RETARD

En cas de défaillance de l'emprunteur dans ses remboursements ou dans l'un des autres cas prévus au paragraphe résiliation du contrat, la Banque pourra exiger le remboursement immédiat du capital restant dû majoré des intérêts et de la prime d'assurance échus.

Ces sommes produiront jusqu'à la date de leur remboursement effectif, des intérêts de retard calculés au taux nominal indiqué aux conditions particulières. En outre, la Banque pourra exiger une indemnité égale à 5 % du capital restant dû.

Handwritten signatures and initials:
 A large diagonal line, followed by "ES", a signature, "16", and "ZH".

En cas de non paiement d'une échéance à sa date prévue, comme en cas de prorogation, les sommes impayées ou prorogées seront majorées de 1 % par mois, tout mois commencé étant compté comme un mois entier.

Si la Banque n'exige pas le remboursement immédiat, les intérêts dus pour une année entière produiront eux-mêmes des intérêts au même taux, conformément à l'article 1154 du Code Civil.

TRANSMISSION DE LA CREANCE

Les parties requièrent le Notaire soussigné de délivrer une copie exécutoire à l'ordre de la Banque, conformément aux dispositions des articles 3 et suivantes de la Loi n° 76-519 du 15 juin 1976.

En application des articles 5 et 11 de cette Loi, la copie exécutoire devra mentionner:

- la dénomination "COPIE EXECUTOIRE A ORDRE"
- le montant de la somme due ou restant due à concurrence de laquelle la copie vaut titre exécutoire
- la mention "COPIE EXECUTOIRE UNIQUE" ou l'indication de son numéro en cas de pluralité de copies exécutoires
- la référence complète à l'inscription de la sûreté et la date extrême d'effet de cette inscription.

MAINTIEN DE LA SITUATION

L'Emprunteur s'engage :

1 - à ne pas altérer, de quelque manière que ce soit, la valeur du ou des immeubles grevés du privilège ni à les laisser se dégrader par mauvais entretien.

2 - sauf accord préalable écrit de la Banque:

- . à ne pas les louer (sauf si l'objet du financement est précisément l'acquisition de murs en vue de la location)
- . en cas de location dans les conditions ainsi prévues, à ne consentir aucune quittance ou cession de loyers non échus, à moins qu'il ne s'agisse de loyers payés d'avance selon l'usage, pour six mois au plus.

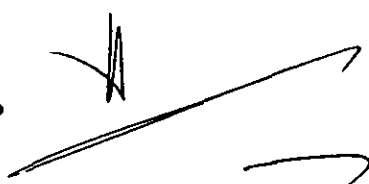
PUBLICITE ET PURGE

Une expédition des présentes sera publiée, par les soins du Notaire soussigné, au bureau des hypothèques dans le ressort duquel le ou les immeubles vendus se trouvent situés.

Si l'état levé, en suite de l'accomplissement de cette formalité, révèle l'existence d'inscriptions grevant le ou les immeubles vendus, les vendeurs seront tenus, ainsi qu'ils s'y obligent, à en rapporter à leurs frais les mainlevées et certificats de radiation dans le mois de la dénonciation amiable qui leur sera faite, au domicile ci-après élu, de l'état contenant lesdites inscriptions.

TITRISATION

La banque se réserve le droit d'inclure le présent prêt dans une opération de titrisation soumise aux dispositions de la loi n°88-1201 du 23/12/1988 modifiée ainsi que dans ce cas, celui de confier le recouvrement du présent prêt à tout autre établissement de crédit ou assimilé. En cas de titrisation, les sûretés afférentes au prêt, y compris le bénéfice des assurances seront de plein droit transférées au Fonds Commun de Créances acquéreur des créances titrisées et le débiteur, comme en cas de délégation du recouvrement, en sera informé par lettre simple conformément aux dispositions de l'article 36 de la loi susvisée.

ES  16
Z-H

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 24 mai 2006 ne révèle aucune inscription.

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

ORIGINE DE PROPRIETE

ORIGINAIREMENT

Ledit BIEN appartenait à Monsieur et Madame FORESTIER-SIMON ci-après nommés pour avoir été acquis par Monsieur FORESTIER durant leur communauté de Monsieur René Pierre BARD, confectionneur, demeurant à MERIEL (Seine et Oise) rue du Bas Val Mary n° 38 époux de Madame Marie Louise Antoinette Madeleine CABIROL, et Monsieur Georges Jean BARD, gérant de société, demeurant à NEUILLY SUR SEINE (Seine) 21, rue Louis Philippe, époux de Madame Berthe Théodore CLARD suivant acte reçu par Maître BAPST et Maître Emile MICHELEZ Notaires à PARIS, le 3 mai 1957.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de QUATRE CENT QUARANTE DEUX MILLE SIX CENTS FRANCS (442.600,00 FRF) soit une contre-valeur de SOIXANTE SEPT MILLE QUATRE CENT SOIXANTE TREIZE EUROS ET QUATRE-VINGT QUATORZE CENTS (67.473,94 EUR) payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 9ème bureau des hypothèques de la Seine, le 4 juin 1957, volume 4312, numéro 2954.

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

Décès de Madame FORESTIER-SIMON

Madame Jeanne Anne Noëlle SIMON, en son vivant sans profession, demeurant à CLAMART (Hts de Seine) 24, rue Duffaut, épouse de Monsieur Jean Pierre FORESTIER est décédée à CLAMART le 5 Janvier 1959, laissant :

- Monsieur Jean Pierre FORESTIER, son époux survivant.
- * commun en biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie d'AUXERRE le 22 Septembre 1948, et pour seuls héritiers :
- Monsieur Jean Marie SIMON et Madame Anne CONON son épouse,
- * ses père et mère, héritiers réservataires chacun pour un/quat conformément à l'article 914 du Code Civil.

Ainsi qu'il résulte d'un acte de notoriété dressé par Maître FOSSET Notaire à MONTARGIS le 17 Novembre 1960.

Aux termes de son testament olographe en date à CLAMART du 10 Mai 1956 déposé au rang des minutes de Maître FOSSET Notaire sus-nommé le 9 Novembre 1960, Madame FORESTIER a institué son mari pour son légataire universel.

~~Monsieur FORESTIER a été envoyé en possession aux termes d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance le 19 Novembre 1960.~~

Suivant déclaration faite au Greffe du Tribunal de Grande Instance de MONTARGIS le même jour, Mr et Mme SIMON ont renoncé à la succession de leur fille, Madame FORESTIER.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "ES" and "Z H" with a large flourish.

L'attestation de propriété a été dressée par Maître GERBET Notaire à MONTARGIS le 1^{er} Avril 1982 et publié au 2^{ème} bureau des Hypothèques de CRETEIL le 30 Avril 1982, volume 194 numéro 3.

Audit acte, lesdits BIENS ont été évalués à la somme de CENT QUINZE MILLE FRANCS (115.000,00 FRF) soit une contre-valeur de DIX SEPT MILLE CINQ CENT TRENTÉ ET UN EUROS ET SOIXANTE QUATRE CENTS (17.531,64 EUR) et au jour du décès à la somme de 4.750,00 Frs.

Décès de Monsieur Jean Pierre FORESTIER

Monsieur Jean Pierre FORESTIER, en son vivant Conseil Juridique, époux en deuxièmes nocces de Madame Sylvie Marie-Thérèse Elisabeth BOUTS, demeurant à JOUY-EN-JOSAS (78350), 7, Allée des Chênes.

Monsieur Jean FORESTIER étant veuf en premières nocces de Madame Jeanne SIMON.

Né à AUXERRE (89000), le 25 juin 1925.

De nationalité française.

Est décédé à JOUY-EN-JOSAS (78350), le 12 décembre 1992.

Laissant :

1°) Madame Noëlle Anne Marie Murielle FORESTIER,

2°) Monsieur Olivier Lilian FORESTIER,

3°) Madame Isabelle Marie Amélie Anna FORESTIER,

SES TROIS ENFANTS issus de son union avec Madame Sylvie BOUTS.

4°) Monsieur Jean-Pierre Jérôme Jacques FORESTIER,
ENFANT NATUREL

Tous sus-nommés, VENDEURS aux présentes.

Etant ici précisé qu'aux termes d'un testament olographe fait à JOUY EN JOSAS, en date du 10 janvier 1984, déposé au rang des minutes de Maître Claude VASSOR Notaire à JOUY EN JOSAS le 26 Mai 1993, Monsieur Jean Pierre FORESTIER a révoqué purement et simplement la donation entre époux suivant acte reçu par Maître Claude VASSOR le 9 Mai 1973 et privé son épouse de tout droit dans sa succession.

Aux termes de deux testaments, l'un du 6 Mai 1983 et l'autre sus-énoncé du 10 Janvier 1984, Monsieur FORESTIER a institué ses enfants : Noëlle, Olivier Lilian et Isabelle pour ses légataires universels.

Ainsi qu'il résulte d'un acte de notoriété dressé par Maître Claude VASSOR Notaire à JOUY EN JOSAS le 17 Juin 1993.

L'attestation de propriété a été dressée par Maître BERNARD Notaire associé à JOUY EN JOSAS le 30 Juin 2006

Dont une copie authentique sera publiée au 2^{ème} bureau des Hypothèques de CRETEIL avant ou en même temps que les présentes.

Audit acte, lesdits BIENS ont été évalués à la somme de QUATRE VINGT CINQ MILLE EUROS.

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.

Handwritten signature and initials: "ES" followed by a large flourish, and "N6" with "H" below it.

- 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.

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.
- Qu'il n'existe sur les biens vendus aucun litige en cours et aucune procédure.

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 sont loués à **L'ACQUEREUR** aux présentes.

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 Lénine constituant son domicile aux termes de la loi.

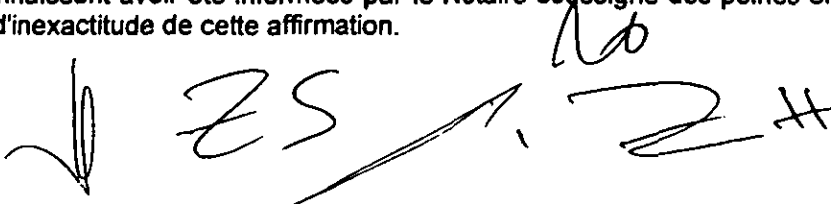
Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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 tous 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.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 "Informatique et Libertés" du 6 janvier 1978 modifiée, la communication de données à caractère personnel est obligatoire dans le cadre de la transmission de documents et de renseignements aux partenaires habilités du notariat, notamment les conservations des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et également d'alimentation de leurs traitements à des fins foncières, comptables et fiscales dans les cas où les conservations des hypothèques y sont autorisées par les textes en vigueur.

Le défaut de communication de ces données aura pour conséquence de ne pas permettre à l'office notarial de procéder aux diligences requises par la loi du fait des actes de vente. Cette communication est donc rendue obligatoire.

Par ailleurs certaines données descriptives et économiques contenues au présent acte sont transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations d'intérêt général, sous forme d'agrégats ou de statistiques.

Conformément au chapitre V section 2 de la loi précitée, toute personne dispose d'un droit d'accès aux données la concernant, d'un droit d'opposition (hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ce droit), d'un droit de modification, de correction, de mise à jour et d'effacement des données auprès de l'office notarial concerné ou via le correspondant "Informatique et Libertés" désigné par l'office.

L'office notarial est le responsable du traitement de données dont la finalité principale correspond à l'accomplissement des activités notariales du notaire auprès de ses clients, notamment de formalités d'actes. Les données à caractère personnel qui seront collectées ne seront pas transférées à des tiers autres que les partenaires habilités du notariat et ceux concourant à l'établissement de statistiques d'intérêt général.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée au vue d'un extrait d'acte de naissance et notamment en ce qui concerne les personnes morales comparantes ou intervenantes éventuellement aux présentes sur le vu d'un extrait de leur inscription au Registre du Commerce et des Sociétés.

DONT ACTE sur vingt-neuf pages.

Comprenant

- renvoi approuvé : AUCUN
- barre tirée dans des blancs : 20aine
- blanc bâtonné : AUCUN
- ligne entière rayée : Domicile
- chiffre rayé nul : AUCUN
- mot nul : Sida

Paraphes

16 2 H

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

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

Goy

20aine

20

16

2 H

POUR COPIE CONFORME

La soussignée **Me Christian BERNARD**, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle "Christian BERNARD, Anne-Christine LEFEBVRE et Richard DAUVET, Notaires Associés", titulaire d'un Office Notarial à JOUY-en-JOSAS (Yvelines) 8, rue Boutillier, certifie la conformité de la présente copie avec la minute, rédigée sur **trente pages, dont dix pages pour la partie normalisée**, conformément à l'original sur lequel est une mention reproduite indiquant le nombre de renvois, de mots rayés, lignes rayées, nombres rayés et blancs barrés.

Copie réalisée par tireuse xérographique "RICOH FT 7650" agréée par arrêté du ministre de la justice du 25 janvier 1997 étant la reproduction exacte de l'original et de la copie authentique destinée à recevoir la mention de publication.

Me Christian BERNARD, Notaire Associé soussigné, certifie en outre que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée, notamment :

- en ce qui concerne Monsieur Hacene ZIANI sur le vu d'un extrait de son acte de naissance, délivré par le Service Central d'Etat Civil du Ministère des Affaires Etrangères de NANTES, le 7 juin 2006,

- en ce qui concerne Madame Samira DERRADJ sur le vu de son acte de mariage, délivré par la mairie d'IVRY-SUR-SEINE, le 16 mai 2006.

A JOUY-EN-JOSAS (Yvelines)
Le 3 août 2006.

