

PARTIE NORMALISEE.

Rubriques 1, 2 et 3 - DATE - REDACTEUR - NATURE DE L'ACTE

IDENTIFICATION DES PARTIES ET INTERVENANTS

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX NEUF

LE VINGT QUATRE JUIN.

Maître Antoine **DESMIERS**, Notaire associé soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle "Christian DESMIERS, Antoine DESMIERS et Olivier BARIOU, Notaires associés", titulaire d'un Office Notarial à la résidence de DAOULAS (Finistère), 24 rue de Quimper,

A reçu le présent acte authentique, contenant **VENTE**, à la requête des personnes ci-après identifiées.

Il est précisé qu'en cas de notaire associé ou de plusieurs notaires signataires de l'acte, il sera ou ils seront dénommés "le notaire soussigné".

IDENTIFICATION DES PARTIES

Les personnes requérantes, parties au présent acte sont :

VENDEUR

La **COMPAGNIE IMMOBILIERE PERCIER SNC**, Société en Nom Collectif au capital de 2.550.000,00F, ayant son siège social au 10-12 rue Général Foy à 75008 PARIS ; Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro B.332.947.373 (N° SIREN 332.947.373).

La personne identifiée ci-dessus étant dénommées dans le corps du présent acte "Le **VENDEUR**".

ACQUEREUR

"**SNC DES MAISONS INDIVIDUELLES ILE DE FRANCE**", Société en Nom Collectif au capital de 3.300.000,00F ; Ayant son siège social au 212 Avenue Paul Doumer à 92508 RUEIL MALMAISON ; Immatriculée au Registre du Commerce et des

Handwritten signatures and initials, including a large signature and the initials "Ph" and "1".

Sociétés de Nanterre sous le numéro B.320.920.911 (Numéro SIREN 320.920.911.00320)

La personne identifiée ci-dessus étant dénommées dans le corps du présent acte "L'ACQUEREUR".

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège respectifs.

PRESENCE ou REPRESENTATION

La personne morale ci-dessus dénommée sous le vocable "VENDEUR" est représentée par Monsieur Alain FERIAUD, Directeur du département Patrimoine, demeurant au 10 rue Général Foy à 75008 PARIS ; Agissant en qualité de mandataire de Monsieur Guy de BOISGROLLIER, Gérant de la Compagnie Immobilière PERCIER, en vertu de la procuration annexée aux présentes après mention.

Précision étant ici faite que le vocable "VENDEUR" s'applique tant à la personne morale elle-même qu'à son représentant au présent acte.

La personne morale dénommée sous le vocable "ACQUEREUR", est représentée par Monsieur Roland GERMAIN, Directeur de Société, demeurant au 212 Avenue Paul Doumer à 92508 RUEIL MALMAISON

Agissant en qualité de Gérant de ladite société.

Précision étant ici faite que le vocable "ACQUEREUR" s'applique tant à la personne morale elle-même qu'à son représentant au présent acte.

Rubrique 5 - DESIGNATION DES BIENS

OBJET DU CONTRAT

Le VENDEUR vend par ces présentes, à l'ACQUEREUR qui accepte, les biens ci-après désignés sous le vocable "L'IMMEUBLE", tel que celui-ci existe avec toutes ses dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent et tous droits y attachés, sans aucune exception, ni réserve.

L'ACQUEREUR déclare parfaitement connaître lesdits biens pour les avoir visités en vue des présentes et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards.

DESIGNATION

Commune de MAREUIL LES MEAUX (Seine et Marne)

11 rue de la Hayette

Une propriété comprenant :

- Construction
- Terrain

Le tout figurant au cadastre à la section AC sous le numéro 8 pour une contenance de six ares et soixante centiares (6a60ca)

Commune de MAREUIL LES MEAUX (Seine et Marne)

17 rue de la Hayette

Une propriété comprenant :

- Construction
- Terrain

Le tout figurant au cadastre à la section AC sous le numéro 11 pour une contenance de six arcs et soixante sept centiares (6a67ca)

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large signature on the left and initials 'Ah' and a vertical line on the right.

Et les DEUX/ONZIEMES (2/11èmes) indivis d'une parcelles à usage de voirie, figurant au cadastre à la section AC sous le numéro 128 pour quinze ares et cinquante deux centiares (15a52ca)

Rubrique 6 - EFFET RELATIF

Acquisition du terrain au prix de 800.001,00F, suivant acte reçu par Maître Pascal COURTIER, Notaire Associé à Meaux (Seine et Marne), le 5 Juillet 1994, publié à Meaux, les 5 Septembre et 21 Octobre 1994, volume 94P, numéro 9726.

Les constructions pour avoir été édifiiée depuis.

SITUATION LOCATIVE

L'immeuble vendu est loué à l'ACQUEREUR en vertu d'un acte sous signatures privée en date du 22 Juillet 1994, les parties dispensent le Notaire d'en rapporter les conditions aux présentes.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles figurant ci-après en seconde partie que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir.

Rubrique 9 - PROPRIETE - JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire de l'immeuble au moyen et par le seul fait des présentes à compter de ce jour.

L'immeuble étant occupé par l'ACQUEREUR, ce dernier en aura la jouissance également à compter de ce jour, par la réunion des qualités de locataire et de propriétaire.

PRIX

Cette vente est consentie et acceptée "Taxe sur la Valeur Ajoutée" à la charge du VENDEUR, pour un prix "HORS TAXE" d'UN MILLION SIX CENTS MILLE FRANCS (1.600.000,00F)

Auquel s'ajoute la TVA de TROIS CENT VINGT NEUF MILLE SIX CENTS FRANCS (329.600,00F)

Pour former un prix de vente total TVA incluse de UN MILLION NEUF CENT VINGT NEUF MILLE SIX CENTS FRANCS (1.929.600,00F)

Lequel prix l'Acquéreur s'oblige à payer au VENDEUR au plus tard le 9 Juillet 1999 sans intérêts jusqu'à cette date.

Passé ce délai, cette somme sera productive d'intérêts au taux légal, sans que cette stipulation puisse être considérée comme octroi de délais supplémentaires.

Rubrique 12 - DECLARATIONS POUR LA LIQUIDATION DE TOUS DROITS ET TAXES

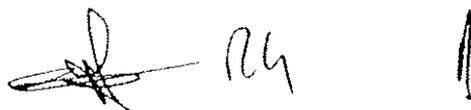
DECLARATIONS POUR L'ADMINISTRATION

La présente mutation entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

En effet, les parties déclarent :

Que l'immeuble vendu est achevé depuis moins de cinq ans ;

Que son achèvement a été caractérisé, au sens de l'article 258 de l'annexe II du CGI, par la réunion des conditions d'utilisation survenue le 22 Juillet 1994



Que ledit immeuble n'a pas fait l'objet depuis son achèvement et antérieurement à ce jour, d'une cession à titre onéreux au profit de personnes autre qu'un marchand de biens ;

Qu'il est affecté à un autre usage que l'habitation ;

La taxe sur la valeur ajoutée due sur le présent acte sera supportée par le vendeur qui en est le redevable légal, le prix ayant été fixé taxe comprise.

Le VENDEUR précise que les affaires qu'il réalise sont déclarées sur imprimés CA3-CA4 à la recette des Impôts de Paris Europe Haussman, 9 rue Docteur Lancereau à 75008 PARIS et que le numéro d'identification qui lui a été attribué est le 332.947.373

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la loi du 19 juillet 1976, modifiée par la loi 82-1126 du 29 décembre 1982, relative aux plus-values immobilières.

En effet le VENDEUR déclare :

- qu'il agit en qualité de marchand de biens et qu'il déclare des bénéfices réalisés au centre des Impôts de Paris Europe Haussman, 9 rue Docteur Lancereau à 75008 PARIS ;

- et que le numéro d'identification qui lui a été attribué est : 332.947.373

CALCUL DES DROITS DE MUTATION

T.V.A. à charge du VENDEUR

Sur un prix TTC de 1.600.000,00 Francs.

Soit une taxe à la valeur ajoutée de 20.60% = 329.600,00F

Sur imprimé CA3/CA4

Acquéreur : Taxe de Publicité Foncière sur montant H.T.

T.P.F. : 1.600.000.00 x 0,60% =

9.600,00F

Frais de recouvrement (Etat) : 9.600,00F x 2,50% =

240,00F

TOTAL... =

9.840,00F

FIN DE PARTIE NORMALISEE

 04 1

DISPENSE DE DOCUMENT D'URBANISME

Les parties, et plus particulièrement l'ACQUEREUR, ont dispensé le notaire soussigné de requérir un certificat d'urbanisme, l'ACQUEREUR ayant déclaré parfaitement connaître le bien vendu et avoir pris lui-même auprès des services compétents, tous renseignements concernant les règles d'urbanisme s'appliquant à l'IMMEUBLE et le décharge de toute responsabilité à cet égard.

RENONCIATION EXPRESSE AU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'IMMEUBLE étant situé sur une portion de territoire soumise au droit de préemption en application de l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme, son aliénation donnait ouverture à ce droit de préemption en vertu de l'article L.213-1 dudit code, car elle n'entraîne pas dans les prévisions d'exemption figurant aux articles L.211-4 et L.213-1 du même code.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L.213-2 du Code de l'Urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R.213-5 du même code a été régulièrement notifiée au maire de la commune de situation de l'immeuble, en quatre exemplaires.

Un exemplaire de la renonciation au droit de préemption, en date du 1er Avril 1999 est ci-annexé.

L'aliénation dudit immeuble peut donc, en vertu du premier alinéa de l'article L.213-8 du Code de l'Urbanisme, être réalisée au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner.

ORIGINE ANTERIEURE

Les parties dispensent le notaire soussigné d'établir plus longuement ici l'origine de propriété de l'IMMEUBLE, déclarant vouloir s'en référer aux anciens titres de propriété.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment, sous celles suivantes que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

1-) ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION - CONTENANCE

Il prendra l'IMMEUBLE dans son état actuel, sans aucune garantie de la part du VENDEUR, pour quelque cause que ce soit, et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vétusté, vices de construction ou autres, apparents ou cachés, insectes, parasites ou végétaux parasitaires, carrières, affaissements ou éboulements, fouilles, défaut d'alignement, mitoyenneté ou non mitoyenneté ou encore, erreur dans la consistance ou la contenance, toute différence qui pourrait exister entre la contenance réelle et celle sus indiquée, en plus ou en moins, excéda-t-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR.

Au cas où le VENDEUR serait un professionnel de l'immobilier, la clause d'exonération des vices cachés ne pourra pas s'appliquer.

2-) SERVITUDES

Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

DECLARATION DU VENDEUR :

 RH I

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'IMMEUBLE vendu, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

3-) ASSURANCES

Le VENDEUR s'oblige à communiquer à l'ACQUEREUR tous renseignements concernant les assurances s'appliquant à l'IMMEUBLE vendu et à informer l'assureur de l'aliénation, par lettre recommandée.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle, de manière à ce que le VENDEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la continuation ou de la résiliation des assurances contre l'incendie et autres risques contractées par le VENDEUR ou les précédents propriétaires.

4-) QUOTE-PART IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Il acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE peut et pourra être assujetti, étant précisé à ce sujet :

- que dès à présent l'ACQUEREUR s'engage à rembourser, prorata temporis, la fraction lui incombant de la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, à la première réquisition du VENDEUR, tant que l'avertissement correspondant ne lui sera pas adressé à son nom propre.

5-) ABONNEMENTS DIVERS

Il fera son affaire personnelle à compter du même jour de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité, le tout s'il en existe.

Il devra donc souscrire tous abonnements ou avenants à son nom avec les organismes ou compagnies fournisseurs, et il devra justifier du tout au VENDEUR, afin de permettre à ce dernier d'obtenir la résiliation des contrats, de dégager sa responsabilité et d'obtenir la restitution de dépôts de garantie versés à titre d'avance sur consommation.

6-) FRAIS - DROITS ET EMOLUMENTS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, en application de l'article 1593 du Code Civil.

PERMIS DE CONSTRUIRE

La construction de l'immeuble présentement vendu ou, le cas échéant, dans lequel sont situés les biens présentement vendus, a été achevée depuis moins de dix ans.

L'acquéreur étant locataire de cet immeuble et ayant suivi le dossier de construction, dispense expressément le vendeur de la fourniture du permis de construire et autres documents. Il est expressement convenu que l'acquéreur n'aura aucun recours contre le vendeur concernant tous vices éventuels de construction, en sa qualité de professionnel de l'immobilier.

CONDITIONS DU PAIEMENT A TERME

Il demeure expressément convenu entre les parties :

- que tous paiements en principal auront lieu au siège du VENDEUR ou en tout autre endroit qu'il lui plaira d'indiquer.

Il est expressément convenu que si, pour une raison quelconque l'ACQUEREUR, ne s'est pas entièrement libéré à l'époque ci-dessus prévue, la présente vente sera résolue de plein droit, si bon semble au VENDEUR et sans qu'il soit besoin de



remplir aucune formalité judiciaire, trente jours après un simple commandement de payer demeuré infructueux et contenant déclaration par le VENDEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

RESERVE DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

A la sûreté et garantie du paiement du solde du prix de la présente vente et de tous frais et accessoires l'IMMEUBLE présentement vendu demeure affecté par privilège spécial expressément réservé au VENDEUR, indépendamment de l'action résolutoire.

DISPENSE D'INSCRIPTION

Bien qu'il fasse réserve à son profit du privilège de vendeur et de l'action résolutoire, le VENDEUR dispense expressément le notaire soussigné de prendre actuellement inscription de ce privilège, se réservant la faculté d'en demander l'inscription ultérieurement.

Il déclare néanmoins avoir été averti par le notaire soussigné que si ledit privilège n'était pas inscrit dans un délai de deux mois à compter de ce jour, il dégénérera en simple hypothèque prenant rang à sa date d'inscription, conformément à l'article 2113, alinéa 2, du Code civil.

DECLARATIONS

1/- Concernant l'état et la capacité des parties

Les représentants de la société vendeuse et de la société acquéreur déclarent :

- que l'une et l'autre société sont des sociétés françaises et ont leur siège social en FRANCE ;
- que ces sociétés n'ont fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouvent pas en état de dissolution anticipée ;
- que ces sociétés ne sont pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres ;
- que leur mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions.

2/- Concernant l'IMMEUBLE vendu

Le VENDEUR déclare sous sa responsabilité, concernant l'IMMEUBLE vendu :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation,
- qu'il est libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits de l'ACQUEREUR.

ASSURANCES de RESPONSABILITE et de DOMMAGES

Le VENDEUR déclare :

- Que l'IMMEUBLE a été mis en construction postérieurement au 1er janvier 1979, ainsi qu'il résulte d'une déclaration d'ouverture de chantier.
- Qu'en conséquence, l'IMMEUBLE était soumis aux obligations résultant des dispositions de la loi numéro 78-12 du 4 janvier 1978, relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

- Mais qu'aucune assurance n'a été souscrite à ce sujet.

Le notaire soussigné a dûment informé l'ACQUEREUR des risques que pouvait présenter pour lui l'acquisition d'un immeuble imparfaitement assuré.

Ce dernier a déclaré néanmoins persister dans son intention d'acquérir.

The block contains three handwritten marks: a large, stylized signature on the left, the initials 'MH' in the middle, and a vertical exclamation mark on the right.

DECLARATIONS SUR L'AMIANTE

Le VENDEUR déclare :

- Que l'immeuble vendu entre dans le champ d'application des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 modifié ;
- Que les recherches entreprises conformément à l'article 2 du décret susvisé n'ont pas révélé la présence de flocages, de calorifugeages ou de faux plafonds contenant de l'amiante ;

Etant précisé que la présente vente a lieu aux risques et périls de l'ACQUEREUR.

Le compte rendu intégral de ce diagnostic a été remis à l'acquéreur qui le reconnaît.

FORMALITE DE PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique de l'acte de vente sera publiée au bureau des hypothèques de la situation de l'IMMEUBLE.

Le VENDEUR sera tenu de rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-dessus élu, des inscriptions, transcriptions, publications ou autres empêchements révélés par l'état hypothécaire délivré suite à cette formalité.

REMISE DE TITRES

Le VENDEUR ne sera pas tenu de délivrer les anciens titres de propriété mais l'ACQUEREUR sera subrogé dans tous ses droits pour se faire délivrer à ses frais ceux dont il pourrait avoir besoin concernant le bien vendu.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état-civil.

ATTESTATION DU CONTENU DES ENONCIATIONS NECESSAIRES A LA PUBLICATION

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

CERTIFICAT D'IDENTITE

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

INFORMATION RELATIVE A LA REPRESSION DES INSUFFISANCES ET DISSIMULATIONS - AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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



DONT ACTE rédigé sur NEUF (9) pages.

Fait et passé à RUEIL MALMAISON, 212 Avenue Paul Doumer.

A la date sus indiquée.

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Les parties approuvent :

- Renvois : NEANT.
- Mots rayés nuls : NEANT.
- Chiffres rayés nuls : NEANT.
- Lignes entières rayées nulles : NEANT.
- Barres tirées dans les blancs : NEANT.

The image shows several handwritten signatures and scribbles. At the top left, there is a small signature. Below it, a larger signature is written over a horizontal line. To the right of this, there is a vertical scribble. Below the horizontal line, there is another horizontal line with a signature written over it. To the right of this, there is another vertical scribble.

Pour copie conforme,