

Titre N°

8415

Missement à la
Cristine de Louis

Dossier N°

2000356

2 MARS (aujourd'hui) 2001

VENTE

Par Monsieur Patrice GAUTIER

A Monsieur et Madame DELAFUSSE

et modification d'état descriptif de division

J.L. VERGEZ-PASCAL & Ph. GROSSO

Notaires

Société Civile Professionnelle Titulaire d'un Office Notarial

22, Boulevard Carnot - LISIEUX (Calvados)

L'AN DEUX MIL UN.

Le *viuor jimia jendla* *Delafosse et sa femme jendla* **BEDOUËLLE**

A LISIEUX (Calvados), Boulevard Carnot, numéro 22, au siège ci-après indiqué de la Société civile Professionnelle.

Maître Philippe GROSSO, soussigné, notaire associé de la Société Civile Professionnelle dénommée "Jean-Léon VERGEZ-PASCAL et Philippe GROSSO", titulaire d'un office notarial dont le siège social est à LISIEUX (Calvados), 22 Boulevard Carnot,

Avec la participation de Maître Bruno PEYRON, Notaire Associé, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "jacques PETIT, Bruno PEYRON et Olivier VARIN, notaires associés", titulaire d'un office notarial dont le siège est à LISIEUX, également soussigné, conseil de l'acquéreur.

A reçu en la forme authentique, le présent acte de VENTE D'IMMEUBLE, à la requête des personnes ci-après dénommées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Monsieur Patrice Jean Alfred **GAUTIER**, Directeur, demeurant à PONDOK GAJAH TAKENGON ACEH TENGAH (INDONESIE), époux de Madame Brigitte Madeleine Berthe HUE.

Né à LISIEUX (Calvados), le 30 novembre 1944.

De nationalité française.

Marié, avec Madame HUE, en uniques noces, à la mairie du Cinquième arrondissement de PARIS, le 7 octobre 1972.

Soumis au régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts, tel que ce régime est défini par les articles 1400 et suivants du Code Civil, à défaut de contrat de mariage préalable à son union.

Lequel régime matrimonial n'a pas été conventionnellement ou judiciairement modifié depuis.

Ci-après dénommé le "Vendeur".

ACQUEREURS

Monsieur Bernard Henri Emile **DELAFOSSÉ**, Boulanger, et Madame Françoise Céline Emilienne Thérèse **LEMOINE**, Gérante de Société, son épouse, demeurant ensemble à LISIEUX (Calvados), avenue Victor Hugo, numéro 13.

Nés, savoir :

- Monsieur DELAFOSSÉ, à SOULLES (Manches), le 22 octobre 1937.

- Madame DELAFOSSÉ, à DANGY (Manche), le 5 janvier 1944.

Mariés, tous les deux en uniques noces, à la mairie de DANGY (Manche), le 15 septembre 1962.

Initialement soumis au régime de la communauté de biens meubles et acquêts, tel que ce régime était défini par les articles 1400 et suivants anciens du Code Civil, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union,

Mais ayant adopté le régime de la communauté universelle, tel que ce régime est établi par l'article 1526 du Code Civil, aux termes d'un acte reçu par

FD

03 L

Me Jacques PETIT, notaire à LISIEUX, le 27 décembre 1994, homologué aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de LISIEUX, le 18 juin 1995.

Ce dernier régime matrimonial n'a pas été conventionnellement ou judiciairement modifié depuis.

Ci-après dénommés "L'Acquéreur".

Intervenant :

La société "BON PAIN", société Civile Immobilière au capital de 260.000 Frs, ayant son siège social à SAINT DESIR (14100 LISIEUX), route de Caen, numéro 73, immatriculée au Régistre du Commerce et des Sociétés de LISIEUX sous le numéro 423 534 874 (1999D40) et au SIREN sous le numéro 423 534 874.

A l'effet de donner son accord aux modifications apportées à l'état descriptif de division et règlement de copropriété.

STIPULATION DE SOLIDARITE POUR L'ACQUEREUR

Les personnes dénommées ci-dessus sous le vocable "L'Acquéreur" agissent solidairement entre elles.

PRESENCES OU REPRESENTATIONS DES PARTIES

1) Le Vendeur n'est pas présent, mais est représenté par :

Monsieur Christian BEDOUELLE, demeurant à LISIEUX (Calvados), rue Sainte Marie, numéro 24, à ce présent.

En vertu de la procuration qu'il lui a donné à l'effet des présentes aux termes d'un acte sous signature privée en date à *Pondichéry le 10 Janvier 2001*, dont l'original va demeurer ci-annexé, après mention.

2) Madame DELAFOSSE, née LEMOINE, acquéreur sus-nommée, est présente.

3) Monsieur Bernard DELAFOSSE, co-acquéreur, n'est pas présent, mais est représenté par :

Madame Françoise Céline Emilienne Thérèse LEMOINE, son épouse sus-nommée, co-acquéreur aux présentes,

En vertu de la procuration qu'il lui a donnée aux termes d'un acte sous signature privée en date à LISIEUX, le 20 janvier 2001, dont l'original va demeurer ci-annexé, après mention.

4) La société "BON PAIN", est représentée par

Madame Françoise Céline Emilienne Thérèse LEMOINE, gérante de société, épouse de Monsieur Bernard Henri Emile DELAFOSSE, avec qui elle demeure ensemble à LISIEUX (Calvados), avenue Victor Hugo, numéro 13.

Agissant en sa qualité de gérante de ladite société et comme ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE DES PARTIES

Le Vendeur et l'Acquéreur confirment l'exactitude des déclarations portées plus haut, concernant leur état-civil.

Ils ajoutent :

FD *07* *L*

- ne pas être en état de tutelle, curatelle, ni être placés sous le régime de la sauvegarde de justice ou sous un régime d'administration provisoire de leurs biens,
 - ne pas être et n'avoir jamais été en état de cessation des paiements,
 - et jouir de la plénitude de leurs droits et capacité.
- Enfin le vendeur déclare ne pas avoir sa résidence habituelle en France, et l'acquéreur avoir sa résidence en France.

ELECTION DE DOMICILE

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

EXPOSE PREALABLE

I - Désignation générale de l'immeuble

Ville de LISIEUX (Calvados)
Avenue Victor Hugo, numéro 13
et rue Victor Hugo, numéro 12

Un immeuble en copropriété sis audit lieu, (parcelle 18 de l'ilot 7), élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de trois étages et combles, cadastré section AC, numéro 116, pour une contenance de quatre vingt trois centiares, ci.....0a 83ca

II - Etat descriptif de division et règlement de copropriété

L'immeuble ci-dessus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété dressé par Me DESCHAMPS, notaire à GRAND COURONNE (Seine maritime), le 26 mars 1991, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de LISIEUX, le 9 avril 1991, volume 1991P, numéro 897. Cet acte constate la division de l'immeuble ci-dessus désigné au paragraphe "I" en trois lots numérotés de 1 à 3, sans stipulation de millièmes.

CECI EXPOSE, il est passé au modificatif de l'état description de division et à la vente objet des présentes.

- I -

MODIFICATION DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Création de nouveaux lots privatifs par division de lots existants :

Monsieur BEDOUELLE au nom de Monsieur GAUTIER, son mandant ci-dessus nommé, vendeur aux présentes, et la société "BON PAIN", sus-dénommée et intervenante aux présentes, représentée par Madame DELAFOSSE née LEMOINE, sus-nommée, seuls copropriétaires de l'immeuble ci-dessus désigné au paragraphe "I" de l'exposé, ont, d'un commun accord, procédé à la modification de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété comme suit, étant précisé que la présente modification a pour but de diviser le lot numéro TROIS, qui comprend le "reste de l'immeuble" à savoir les niveaux un, deux, trois et quatre, sa suppression et la création de quatre nouveaux lots, et du fait de ces modifications, la cage d'escalier, qui était réservée à l'usage privatif du lot numéro TROIS devient partie commune générale, ainsi que tous les paliers, et sera désormais réservée à l'usage de tous les copropriétaires. En outre, il est procédé à l'attribution de millièmes à chacun des lots.

FD 09 L

En conséquence, il est procédé ainsi qu'il suit à la modification de l'état descriptif de division dudit immeuble et de son règlement de copropriété :

1) Il est procédé à la division du lot numéro TROIS (3) ci-après désigné :

Lot numéro TROIS (3) :

Le reste de l'immeuble comprenant les premier, deuxième, troisième étages et les combles (observation étant ici faite qu'il a été aménagé à chaque étage un appartement de deux pièces principales soit au total quatre appartements).

Ce lot est divisé en quatre lots et est purement et simplement supprimé. La désignation des quatre nouveaux lots est la suivante :

Lot numéro QUATRE (4) :

Au premier étage de l'ensemble immobilier : un appartement, s'accédant directement par la cage d'escalier, comprenant :

Un corridor, une salle de bains, une cuisine avec placards, un séjour, une chambre et un W.C.

Et les cent quarante et un / millièmes (141/1.000èmes) des parties communes générales.

Ce nouveau lot provient de la subdivision du lot trois (3) propriété de Monsieur GAUTIER.

Ce lot a une superficie de quarante six virgule trente six mètres carrés (46,36m²) ainsi qu'il résulte du plan dressé par le Cabinet GAUTIER, Géomètre expert, à LISIEUX (Calvados), 69 rue du Capitaine Vié, qui va demeurer ci-annexé, après mention.

Lot numéro CINQ (5) :

Au deuxième étage de l'ensemble immobilier : un appartement, s'accédant directement par la cage d'escalier, comprenant :

Un corridor, une salle de bains, une cuisine avec placards, un séjour, une chambre et un W.C.

Et les cent quarante quatre / millièmes (144/1.000èmes) des parties communes générales.

Ce nouveau lot provient de la subdivision du lot trois (3) propriété de Monsieur GAUTIER.

Ce lot a une superficie de quarante six virgule trente sept mètres carrés (46,37m²) ainsi qu'il résulte du plan dressé par le Cabinet GAUTIER, Géomètre expert, à LISIEUX (Calvados), 69 rue du Capitaine Vié, qui va demeurer ci-annexé, après mention.

Lot numéro SIX (6) :

Au troisième étage de l'ensemble immobilier : un appartement, s'accédant directement par la cage d'escalier, comprenant :

Un corridor, une salle de bains, une cuisine avec placards, un séjour, une chambre et un W.C.

Et les cent quarante cinq / millièmes (145/1.000èmes) des parties communes générales.

Ce nouveau lot provient de la subdivision du lot trois (3) propriété de Monsieur GAUTIER.

FD
cy
h

Ce lot a une superficie de quarante cinq virgule six cent quatre vingt quatorze mètres carrés (45,694m²) ainsi qu'il résulte du plan dressé par le Cabinet GAUTIER, Géomètre expert, à LISIEUX (Calvados), 69 rue du Capitaine Vié, qui va demeurer ci-annexé, après mention.

Lot numéro SEPT (7) :

Au quatrième étage de l'ensemble immobilier : un appartement mansardé, s'accédant directement par la cage d'escalier, comprenant :

Un corridor, une salle de bains, une cuisine avec placards, un séjour, une chambre et un W.C.

Et les cent vingt cinq / millièmes (125/1.000èmes) des parties communes générales.

Ce nouveau lot provient de la subdivision du lot trois (3) propriété de Monsieur GAUTIER.

Ce lot a une superficie de quarante quarante quatre virgule cinq cent quarante deux mètres carrés (44,542m²) ainsi qu'il résulte du plan dressé par le Cabinet GAUTIER, Géomètre expert, à LISIEUX (Calvados), 69 rue du Capitaine Vié, qui va demeurer ci-annexé, après mention.

2) a l'attribution pour l'ensemble des lots un et deux de quatre cent quarante cinq / millièmes (445/1.000èmes) dans les parties communes générales.

Tableau récapitulatif

N° du Lot	Bâti-ment	Esca-lier	Niveau	Nature	Situation ancienne : Millièmes dans les parties communes générales	Situation nouvelle : Millièmes dans les parties communes générales	Nature des modifications
1	Unique	Unique	- 1	Sous-sol	0	) 445/1.000	
2	Unique	Unique	0	rez-de-chaussée	0	) pour les deux lots	
3	Unique	Unique	1, 2, 3,4	Reste de l'immeuble	0		Supprimé
4	Unique	Unique	1	Appartement	0	144/1.000	créé
5	Unique	Unique	2	Appartement	0	144/1.000	créé
6	Unique	Unique	3	Appartement	0	145/1.000	créé
7	Unique	Unique	4	Appartement	0	125/1.000	
						1.000/1.000	

Effets relatif

Il est ici rappelé que :

a) les lots numéros UN et DEUX appartiennent) la société "BON PAIN" suivant acte d'acquisition reçu par Me PEYRON, notaire à LISIEUX, le 15 juillet 1999, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de LISIEUX, le 24 août 1999, volume 1999P, numéro 1956.

b) le lot numéro TROIS appartient en propre à Monsieur GAUTIER Patrice ci-dessus nommé, en vertu d'un acte de partage reçu par Me VERGEZ-PASCAL,

FD
09 n

notaire à LISIEUX, le 26 septembre 1998, publié au bureau des hypothèques de LISIEUX, le 2 décembre 1998, volume 1998P, numéro 2745.

Modificatif au règlement de copropriété :

Monsieur BEDOUELLE sus-nommé au nom de Monsieur Patrice GAUTIER, son mandant, et Madame DELAFOSSE au nom de la société "BON PAIN", sus-dénommée, qu'elle représente, (ledit Monsieur GAUTIER et la Société "BON PAIN" seuls copropriétaires de l'immeuble ci-dessus désigné au paragraphe "I" de l'exposé), créent d'un commun accord, les articles ci-après :

"Distinction des parties privatives et des parties communes

"1°/ Les parties privatives restent inchangées.

"Elles comprennent :

"- tout aménagement intérieur d'un appartement tel que planchers, carrelages, revêtements, porte de communication, fenêtres et vitres.

"- cloisons séparatives, à conditions qu'elles ne soient pas partie du gros œuvre.

"- cheminée à l'exclusion du conduit principal.

"- chauffage individuel.

"Et en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, quand elles ne sont pas parties du gros-œuvre, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

"2°/ Les parties communes générales

"Les parties communes sont constituées par tout ce qui n'est pas affecté à l'usage exclusif de l'un des co-proprétaires ou par tout ce qui est déclaré commun, selon les lois et les usages.

"Sont réputées "Parties communes" les parties de l'ensemble immobilier, les réseaux et les terrains affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux ainsi que les droits accessoires y afférents tels qu'ils sont définis par l'article 3, alinéa 3, de la loi du 10 juillet 1965. Elles constituent la propriété indivise en proportion des millièmes affectés à chaque lot dans l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier.

"Elles comprennent :

"- la totalité du sol.

"- les réseaux d'égout et d'assainissement, jusqu'aux raccordements et branchements particuliers.

"- les conduits d'eau, canalisations de gaz et d'électricité ou autres combustibles et tous réseaux divers pour leur éventuel tronçon commun.

"- ainsi que les droits accessoires afférents aux parties communes générales :

" . le droit d'édifier des bâtiments nouveaux.

" . le droit d'affouiller.

" . le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes générales.

"- Le gros œuvre du bâtiment : fondations, murs de façades et pignons, murs de refend, charpente, toitures, gouttières, conduits de cheminée, gros œuvre des planchers et des plafonds, tuyaux d'évacuation des eaux pluviales, l'escalier.

"- tous les équipements communs existants (éclairage, locaux et cuves collectives).

FD

cy

W

"Cette énumération n'est qu'énonciative et non limitative.

"Est réputé accessoire aux parties communes, le droit de surélever les bâtiments et d'en affouiller le sol.

"Charges spéciales des parties communes aux copropriétaires"

"Les charges communes spéciales pour l'entretien de l'escalier et la cage d'escalier sont indiquées dans le tableau ci-après :

"Charges d'entretien cage d'escalier"

N° Lot	Bâtiment	Escalier	Niveau	Nature	escalier B Tantièmes de charges en millièmes
1	Unique	Unique	- 1	Sous-sol	38,00
2	Unique	Unique	0	rez-de-chaussée	152,00
4	Unique	Unique	1	Appartement	180,00
5	Unique	Unique	2	Appartement	200,00
6	Unique	Unique	3	Appartement	220,00
7	Unique	Unique	4	Appartement	210,00
					1.000,00

Tous ces modifications sont expressément acceptées par Monsieur BEDOUELLE, ès nom, et Madame DELAFOSSE née LEMOINE, es qualité.

- II -

VENTE

Par les présentes, les personnes dénommées ci-dessus au paragraphe IDENTIFICATION DES PARTIES, conviennent ce qui suit :

Le Vendeur, cède, sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière et sous les conditions particulières éventuellement prévues plus loin, à L'Acquéreur, qui accepte, les biens dont la désignation suit :

DESIGNATION DES BIENS VENDUS

VILLE de LISIEUX (Calvados)

Avenue Victor Hugo, numéro 13

et rue Victor Hugo, numéro 12

Dans un immeuble en copropriété sis audit lieu, élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de quatre étages, cadastré section AC, numéro 116, pour une contenance de quatre vingt trois centiares, ci.....0a 83ca

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Lot numéro QUATRE (4) :

Au premier étage de l'ensemble immobilier : un appartement, s'accédant directement par la cage d'escalier, comprenant :

Un corridor, une salle de bains, une cuisine avec placards, un séjour, une chambre et un W.C.

Et les cent quarante et un / millièmes (141/1.000èmes) des parties communes générales.

Lot numéro CINQ (5) :

Au deuxième étage de l'ensemble immobilier : un appartement, s'accédant directement par la cage d'escalier, comprenant :

FD
g
u

Un corridor, une salle de bains, une cuisine avec placards, un séjour, une chambre et un W.C.

Et les cent quarante quatre / millièmes (144/1.000èmes) des parties communes générales.

Tels et ainsi que ces biens et droits immobiliers existent, sans aucune exception ni réserve.

Pour satisfaire aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi du 18 décembre 1996, le vendeur déclare que la superficie, savoir :

- du lot numéro quatre, concerné par ces textes est de quarante six virgule soixante dix neuf mètres carrés (46,79m²).

- et du lot numéro cinq, concerné par ces textes est de quarante six virgule cinquante mètres carrés (46,50m²)

Le mesurage a été effectué par le Cabinet d'expertise ALIZE, à SAINT CYR DU RONCERAY (Calvados), rue des Jonquilles, numéro 14. Les certificats établis, pour chacun des lots, par ce dernier le 2 novembre 2000, sont demeurés annexés à l'acte.

NATURE ET QUOTITES DES DROITS IMMOBILIERS VENDUS

Les biens et droits immobiliers vendus appartiennent personnellement au Vendeur, en totalité, ainsi qu'il est expliqué plus loin, au paragraphe "Origine de propriété".

EFFET RELATIF

Le titre du vendeur, dont l'analyse est faite au paragraphe "ORIGINE DE PROPRIETE", résulte d'un acte de partage reçu par Me VERGEZ-PASCAL, notaire à LISIEUX, le 26 septembre 1998, publié au bureau des hypothèques de LISIEUX, le 2 décembre 1998, volume 1998P, numéro 2745.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE ET MODIFICATIFS

L'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus, a fait l'objet d'un règlement de copropriété avec état descriptif de division établi suivant acte reçu par Me DESCHAMPS, notaire à GRAND COURONNE (Seine maritime), le 26 mars 1991, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de LISIEUX, le 9 avril 1991, volume 1991P, numéro 897.

Ce règlement de copropriété a été modifié aujourd'hui même aux termes du présent acte reçu par Me GROSSO, Notaire à LISIEUX, dont une expédition sera publiée au bureau des hypothèques LISIEUX, en même temps que les présentes.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

La vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions énoncées plus loin, étant précisé qu'aucune d'entre elles :

- ne nécessite une publication au Fichier Immobilier,
- n'entraîne la perception distincte de taxe ou de salaire.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Les biens vendus sont libres de toute location, occupation et de tout contrat d'affichage.

Le transfert de la propriété a lieu ce jour.

FD
07
L

L'entrée en jouissance a lieu également ce jour par la prise de possession réelle.

PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **QUATRE CENT VINGT MILLE FRANCS, ci.....420.000,00F**

Ce prix est payé ce jour, par l'Acquéreur au Vendeur qui le reconnaît et lui en consent quittance.

DONT QUITTANCE

Ce paiement a été effectué intégralement par la comptabilité du Notaire.

INFORMATION SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions légales relatives à la taxation des plus-values immobilières.

Le Vendeur déclare :

- qu'il a son domicile réel à l'étranger, à l'adresse indiquée en tête des présentes.
- que, dans le titre ci-dessus énoncé (partage du 26 septembre 1998), les biens vendus ont été évalués avec les los SIX et SEPT, à la somme de 630.000,00 francs.

Le dépôt du présent acte pour l'accomplissement de la formalité fusionnée sera accompagné de la déclaration établie en double exemplaire sur imprimé n° 2090 dument annotée de la dispense, pour le cédant, de désigner un représentant domicilié en France, en vue de la liquidation et du paiement du prélèvement sur la plus-value de cession.

DECLARATIONS FISCALES

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 ci-dessus désignés étant achevés depuis plus de cinq ans.

La présente vente est donc soumise à l'impôt sur les mutations à titre onéreux au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts.

CALCUL DES DROITS

Assiette générale :	420.000 F.	
- Taxe départementale : 3,60 % x 420.000 F =	.....	15.120 F
. Taxe Communale : 1,20 % x 420.000 F =	.....	5.040 F.
. Taxe de recouv.(2,50 % sur Taxe dép.):	.....	378 F.
. TOTAL :	.....	20.538 F

FIN DE PARTIE NORMALISEE

DEUXIEME PARTIE

REPRODUCTION DE TEXTES

Pour l'information des parties, sont ici reproduites les dispositions suivantes :

TEXTES LEGISLATIFS, REGLEMENTAIRES OU ADMINISTRATIFS

ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES

Le vendeur et l'acquéreur reconnaissent avoir connaissance des dispositions de l'article L 242-1 de la loi numéro 78-12 du 4 janvier 1978, qui précise que : "toute

FD g in

personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de bâtiment, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour le compte des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche de responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique, sur le fondement de l'article 1792 du Code Civil."

L'acquéreur reconnaît que s'il effectue dans les biens vendus des travaux de bâtiment, de modification ou de rénovation de la nature de ceux visés par ladite loi, et si, nonobstant les dispositions de l'article L 242-1, sus-visé, il ne souscrivait pas l'assurance dommage-ouvrage prévue, celle-ci pourrait lui être imposée en cas de revente dans les dix années suivant la date de réception des travaux de construction, ou demeurerait personnellement responsable du coût des travaux de remise en état.

L'acquéreur reconnaît également l'intérêt qu'il a de se faire communiquer, en conservant pour lui un duplicata, les factures des entreprises et les assurances responsabilité que doivent également souscrire les divers participants à la construction.

Le vendeur déclare ne pas avoir effectué ou fait réaliser à l'immeuble depuis moins de dix ans, des travaux de bâtiment, de modification ou de rénovation de la nature de ceux visés par ladite loi.

RAPPEL DES REGLEMENTATIONS

INFORMATIONS SUR LES DISPOSITIONS D'URBANISME

Il a été délivré relativement à l'immeuble vendu, par les services administratifs compétents, le 26 décembre 2000, une note d'urbanisme de laquelle il résulte notamment ce qui suit :

"Droit de préemption : Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) renforcé".

"Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain : Plan d'occupation des sols (P.O.S.) - Zone UA.

"Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain :

"- Terrain situé dans le périmètre de protection d'un monument historique.

"- Terrain situé dans un site archéologique.

"Observations et prescriptions particulières :" (Néant).

L'acquéreur reconnaît avoir pris une parfaite connaissance tant par lui-même que par la lecture et le commentaire que lui en a fait le notaire associé soussigné, de ce document dont l'original est demeuré ci-annexé, après mention.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Les biens vendus sont inclus dans le périmètre d'une zone soumise au droit de préemption urbain au profit de la ville de LISIEUX.

En raison de cette situation, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par la loi a été effectuée par pli recommandé avec demande d'avis de réception, le 22 décembre 2000.

FD
W

En réponse à cette déclaration d'intention d'aliéner, la collectivité bénéficiaire du droit de préemption a fait savoir qu'elle renonçait à exercer ce droit, ainsi qu'il résulte d'un exemplaire de la déclaration d'aliéner adressé par la Ville de LISIEUX au notaire associé soussigné, portant la mention suivante :

"DECLARANT : La ville de Lisieux n'exerce pas son droit de préemption.

"SERVICES FISCAUX : Cette transmission ne vaut pas demande d'avis.

"Lisieux, le 26 DEC. 2000".

LUTTE CONTRE LE SATURNISME - DISPOSITIONS LEGALES

Le vendeur déclare que les biens vendus ne sont pas situés dans une zone à risque d'exposition au plomb, ou qu'ils sont situés dans une telle zone et construits dans ce cas après le 31 décembre 1947 ; en conséquence la présente vente ne nécessite pas la délivrance d'un état des risques d'accessibilité au plomb au sens de l'article L.32-5 du Code de la santé publique.

Le vendeur déclare également :

- qu'à sa connaissance, aucun occupant de l'immeuble vendu n'a été atteint de saturnisme.

- qu'il n'a reçu aucune notification de la part du préfet du département tendant à l'établissement d'un diagnostic des biens vendus en vue de déterminer s'ils présentent un risque d'intoxication au plomb des occupants.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné de la teneur des dispositions des articles L. 32-1 à L. 32-5 du Code de la santé publique.

LUTTE CONTRE LES TERMITES

Le vendeur déclare que les biens vendus ne sont pas situés dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites au sens de l'article 3 de la loi n°99-471 du 8 Juin 1999.

Le vendeur déclare également qu'il n'a pas connaissance de la présence de termites ou autres insectes xylophages dans les biens vendus.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné de la teneur des dispositions de la loi n°99-471 du 8 juin 1999.

REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

Les biens vendus sont concernés par les dispositions du décret n° 96-97 du 7 février 1996 modifié, l'achèvement de la construction de l'immeuble étant situé entre le premier janvier 1950 et le premier janvier 1980 et celui-ci n'étant pas affecté à usage de bureaux.

Les recherches effectuées conformément à l'article 2 du décret n'ont pas révélé la présence d'amiante dans les lots présentement vendus. Les rapports techniques établis le 2 novembre 2000, pour chacun des lots présentement vendus, par le Cabinet d'expertise ALIZE, à SAINT CYR DU RONCERAY (Calvados), rue des Jonquilles, numéro 14, agréé par le ministère de la Santé, sont demeurés ci-annexés, après mention.

Les recherches effectuées à ce jour pour les parties communes de l'immeuble n'ont pas révélé la présence d'amiante copie du rapport de diagnostic établi par l'APAVE Nord Ouest le 11 février 2000 demeurera ci-annexé, après mention.

FD g A

L'Acquéreur reconnaît connaître la situation de l'immeuble vendu au regard de cette réglementation et avoir été informé des sanctions encourues en cas de non respect des obligations mentionnées par les articles 2 à 9 du décret susvisé.

L'Acquéreur déclare vouloir faire son affaire personnelle de la situation de l'immeuble au regard de la réglementation relative à l'amiante et renoncer à tous recours contre le Vendeur, celui-ci n'étant tenu, à cet égard, à aucune garantie.

INFORMATIONS SUR LE REGLEMENT DE COPROPRIETE
REGLEMENT DE COPROPRIETE - SYNDICAT DE COPROPRIETE

L'Acquéreur reconnaît avoir reçu, dès avant ce jour, une copie l'état descriptif de division - règlement de copropriété régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens vendus.

Il sera subrogé dans tous les droits et obligations du Vendeur à ce sujet.

A ce sujet, le vendeur précise :

- qu'aucun syndic n'administre la co-propriété dont s'agit.

- et qu'à sa connaissance, en dehors de l'entretien courant, il n'existe pas de travaux en cours ou commandés.

ORIGINE DE PROPRIETE

Du chef du vendeur

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent en propre au vendeur par suite des faits et actes suivants:

I - ORIGINAIEMENT, ces mêmes biens dépendaient de la communauté ayant existé entre Monsieur et Madame GAUTIER - MICHELET, pour les avoir acquis au cours de leur dite communauté, de :

Monsieur Charles Paul Eugène Amboise COLIN, Avocat, et Madame Claudie Andrée Georgette DELECROIX, son épouse, demeurant à RABAT, 3 rue de la République.

Aux termes d'un acte reçu apr Me BOILEAU, notaire à LISIEUX, le 13 décembre 1950, publié au bureau des hypothèques de LISIEUX, le 16 décembre 1950, volume 2078, numéro 20.

II - DECES de Monsieur Pierre GAUTIER :

Monsieur Pierre Marie Alfred Paul GAUTIER, né à LISIEUX, le 5 décembre 1906, en son vivant retraité, demeurant à LISIEUX, 14 Chemin de Lourdes, époux en uniques noces de Madame Emilienne Paule MICHELET, est décédé à LISIEUX (Calvados), le 18 novembre 1987.

Laissant :

1 - Monsieur Pierre Marie Alfred Paul GAUTIER, retraité, demeurant à LISIEUX, 14 Chemin de Lourdes, son épouse survivante.

Née à GRANVILLE (Manche), le 10 août 1906.

Pour :

- Veuve commune en biens acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me Pierre VINCENT, notaire à PARIS, 183 Boulevard Saint

FD 07 M

Germain, le 9 avril 1930, et à défaut de modification conventionnelle ou judiciaire de leur dit régime depuis.

- Donataire en vertu d'un acte reçu par Me CHASSAGNE, notaire à LISIEUX, le 18 mai 1976, pour le cas arrivé d'enfant, et si la réduction en est demandée, de la quotité disponible entre époux permise par la loi, que la donataire choisira.

Cette donation a été confirmée aux termes du testament dudit Monsieur GAUTIER, fait en la forme olographe, en date du 29 mai 1985, déposé au rang des minutes de Me VERGEZ-PASCAL, notaire associé, le 9 janvier 1988.

- et usufruitière légale du quart des biens composant la succession de son défunt mari, en vertu des dispositions de l'article 767 du Code Civil.

2ent- et pour habile à se dire et porter pour héritiers, conjointement ensemble pour le tout ou divisément chacun dans les proportions ci-après, sauf à supporter les droits de l'épouse survivante, savoir :

1) Monsieur François Pierre Philippe GAUTIER, standardiste, demeurant à PARIS (huitième arrondissement), 100 rue Saint Lazare, époux de Madame Marie madeleine de BEN.

Né à LISIEUX le 15 janvier 1936,

Marié sous le régime de la communauté d'acquêts, aux termes de son contrat de mariage reçu par Me BOILEAU, notaire à LISIEUX, le 7 août 1960, préalablement à son union célébrée à la mairie de BEUVILLIERS, le 30 août 1960. Régime non modifié.

2) Monsieur Patrice GAUTIER, ci-dessus nommé.

Ses deux enfants issus de son union avec son épouse survivante, héritiers ensemble pour deux/tiers ou séparément chacun pour un/tiers.

3) a- Monsieur Christian Louis Pierre GAUTIER, sans profession, demeurant à PARIS (huitième arrondissement), Tour Helsinki, 33 rue du disque, célibataire majeur.

Né à LISIEUX (Calvados), le 23 septembre 1959.

b- Monsieur Benoît Philippe Claude GAUTIER, étudiant, demeurant à LISIEUX (Calvados), 7A rue Roger Aini, célibataire majeur.

Né à LISIEUX (calvados), le 20 février 1961.

c- Et, Monsieur Pierre Louis Jacques GAUTIER, Etudiant, demeurant à LISIEUX (Calvados), 7A rue Roger Aini, célibataire majeur.

Né à LISIEUX (calvados), le 28 janvier 1962.

Ses trois petits enfants, issus de l'union de Monsieur Claude Paule Emile GAUTIER, en son vivant directeur de société, né à SAINT JACQUES (Calvados) le 12 avril 1931, avec Madame Anne Marie Suzanne Gabrielle LE CARPENTIER, et venant par représentation de leur père, décédé à PARIS le 13 janvier 1984, autre et dernier enfant issus de l'union du de-cujus avec son épouse survivante, héritiers ensemble pour le dernier tiers ou divisément chacun pour un/neuvième.

Ainsi que ces qualités sont constatées dans un acte de notoriété dressé, après ce décès, par Me VERGEZ-PASCAL, notaire associé à LISIEUX, le 9 janvier 1988.

FD

Une attestation de propriété a été dressée, après le décès de Monsieur GAUTIER, par Me VERGEZ-PASCAL, notaire associé, les 7 et 17 mai 1988, dont une copie authentique a été publiée au bureau de shypotheques de LISIEUX, le 3 août 1988, volume 4002, numéro 8.

III - DECES de Madame GAUTIER, née MICHELET :

Madame Emilienne Paule MICHELET, née à GRANVILLE (Manche) le 10 août 1906, en son vivant retraitée, veuve en uniques noces de Monsieur Pierre Marie Alfred Paul GAUTIER, domiciliée à LISIEUX, 14 Chemin de Lourdes, mais résidant à VILLENES SUR SEINE (Yvelines), 235 Chemin de Fauveau, "La Rose des vents", est décédée à VILLENES SUR SEINE le 31 octobre 1997.

Laissant pour habile à se dire et porter pour héritiers, conjointement ensemble pour le tout ou divisément chacun dans les proportions ci-après, sauf à supporter les droits de l'épouse survivante, savoir :

1) Monsieur François GAUTIER, ci-dessus nommé.

2) Monsieur Patrice GAUTIER, ci-dessus nommé.

Ses deux enfants issus de son union avec son époux prédécédé, héritiers ensemble pour deux/tiers ou séparément chacun pour un/tiers.

3) a- Monsieur Christian GAUTIER, ci-dessus nommé.

b- Monsieur Benoît GAUTIER, ci-dessus nommé.

c- Et, Monsieur Pierre GAUTIER, ci-dessus nommé.

Ses trois petits enfants, issus de l'union de Monsieur Claude GAUTIER, avec Madame Anne LE CARPENTIER, et venant par représentation de leur père, décédé à PARIS le 13 janvier 1984, autre et dernier enfant issus de l'union de la de-cujus avec son époux prédécédé, héritiers ensemble pour le dernier tiers ou divisément chacun pour un/neuvième.

Ainsi que ces qualités sont constatées dans un acte de notoriété dressé, après ce décès, par Me VERGEZ-PASCAL, notaire associé à LISIEUX, les 6, 12, et 13 décembre 1997.

Une attestation de propriété a été dressée, après le décès de Monsieur GAUTIER, par Me VERGEZ-PASCAL, notaire associé, le 26 septembre 1998, dont une copie authentique a été publiée au bureau de shypotheques de LISIEUX, le 2 décembre 1998, volume 1998P, numéro 2744.

IV - PARTAGE du 26 septembre 1998 :

Aux termes d'un acte reçu par Me VERGEZ-PASCAL, notaire associé à LISIEUX, le 26 septembre 1998, contenant entre :

1) Monsieur François GAUTIER, ci-dessus nommé.

2) Monsieur Patrice GAUTIER, ci-dessus nommé.

3) a- Monsieur Christian GAUTIER, ci-dessus nommé.

b- Monsieur Benoît GAUTIER, ci-dessus nommé.

c- Et, Monsieur Pierre GAUTIER, ci-dessus nommé.

La liquidation et le PARTAGE des biens dépendant des successions réunies et confondues de Monsieur et Madame GAUTIER - MICHELET, ci-dessus nommés, décédés ainsi qu'il est dit ci-dessus

FD g h

Aux termes de cet acte, il a notamment été attribué à Monsieur Patrice GAUTIER, sus-nommé, le lot numéro TROIS, ci-dessus désigné, dont proviennent après division les lots présentement vendus.

Ces attributions ont eu lieu sans soulte de part ni d'autre.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de LISIEUX, le 2 décembre 1998, volume 1998P, numéro 2745.

L'état délivré sur cette formalité par Monsieur le Conservateur audit bureau, était négatif en tous points du chef de Madame GAUTIER née MICHELET, et Messieurs François, Patrice, Christian, Benoît et Pierre GAUTIER, seuls requis.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les parties dispensent le Notaire d'établir plus longuement ici l'origine de propriété des biens vendus, et déclarent vouloir s'en référer aux anciens titres de propriété.

CHARGES ET CONDITIONS

La vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes que l'Acquéreur s'oblige à exécuter :

Garantie d'éviction

Le Vendeur n'est tenu que du seul trouble d'éviction.

Vices cachés

Il n'est pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments, à raison, notamment :

- de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées et de tous éboulements qui pourraient intervenir,
- des vices de construction, qu'ils soient apparents ou cachés,
- de la présence éventuelle d'insectes xylophages,
- des mitoyennetés.

Etat de l'immeuble - Contenance

Les biens vendus sont délivrés dans l'état où ils seront au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

Ils sont concernés par l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 ; leur superficie est indiquée dans la désignation.

Si la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle indiquée dans la vente, le Vendeur supportera, à la demande de l'Acquéreur, une diminution de prix proportionnelle ; si elle est supérieure, le prix ne variera pas.

Servitudes

L'Acquéreur profitera des servitudes actives dont peuvent bénéficier les biens vendus.

Il supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou non pouvant grever ces biens, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le Vendeur, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers ou de la loi.

Le Vendeur déclare à ce sujet, qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur les biens vendus, à l'exception de celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou des règles d'urbanisme en vigueur à ce jour.

FD 09 h

Assurance contre l'incendie

L'Acquéreur fera son affaire personnelle de souscrire une police d'assurance le garantissant en tant qu'occupant des biens vendus.

Il est ici précisé que l'immeuble dont font partie les biens vendus est assuré ~~pour le surplus par les soins de la copropriété.~~ par chacun des copropriétaires

Impôts et contributions

L'Acquéreur acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous impôts et contributions auxquels les biens vendus sont ou pourront être assujettis.

En ce qui concerne les impôts dus pour l'année en cours, il est convenu :

- que la taxe d'habitation sera acquittée en totalité par l'occupant au premier janvier,

- que la taxe foncière et celle d'enlèvement des ordures ménagères seront réparties entre le Vendeur et l'Acquéreur, au prorata de leur temps respectif de propriété sur les biens vendus.

Pour ordre, le Notaire rappelle aux parties que la répartition convenue n'étant pas prise en compte par l'Administration, elle adressera au Vendeur, qui sera seul responsable du paiement, la taxe foncière et celle d'enlèvement des ordures ménagères. En conséquence, l'Acquéreur remboursera sa quote-part dans le montant de ces taxes au Vendeur au vu des justificatifs que ce dernier lui remettra.

Abonnements

L'Acquéreur continuera tous abonnements et contrats passés par le Vendeur pour le service des eaux, du gaz et de l'électricité, s'il en existe, et supportera le coût des consommations à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance.

Frais

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

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent avoir été mises en relation par le Cabinet OLLIVIER S.A., dont le siège est † LISIEUX, 11-13 place de la République, mandaté par le Vendeur.

La commission due à l'intermédiaire, d'un montant de vingt mille francs (20.000,00F), T.V.A. incluse, sera acquittée par le Vendeur.

FICHER IMMOBILIER DES NOTAIRES

Pour fournir à ses clients des références fiables de valeurs immobilières, le Notariat a créé une banque de données des transactions immobilières.

Les références contenues dans cette banque sont confidentielles en conformité avec la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

L'Acquéreur requiert le notaire soussigné d'inscrire la vente à ce fichier ; le coût de l'inscription sera à sa charge.

SITUATION HYPOTHECAIRE DES BIENS VENDUS

Les biens et droits immobiliers vendus sont libres de toutes inscriptions, mention ou saisie du chef du vendeur et du chef de Monsieur Patrice GAUTIER,

FD
g h

vendeur sus-nommé, ainsi qu'il résulte d'un état hypothécaire délivré, hors formalités, le 8 janvier 2001.

Les parties déclarent avoir pris connaissance des cet état et dispenser le notaire associé soussigné de l'annexer aux présentes.

REMISE DE TITRE

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété par le Vendeur.

L'Acquéreur sera subrogé dans tous les droits du Vendeur pour se faire délivrer, à ses frais, les anciens titres dont il pourrait avoir besoin.

FORMALITE DE PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique du présent acte sera publiée au bureau des hypothèques compétent.

Le Vendeur s'engage à 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-après élu, des inscriptions, transcriptions, publications ou autres empêchements révélés par l'état hypothécaire délivré sur cette formalité.

POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à tous clercs de l'étude du Notaire, à l'effet d'apporter au présent acte tous compléments, modifications et rectifications qui pourraient s'avérer nécessaires pour assurer la publicité foncière.

CONVENTIONS ANTERIEURES

La vente a fait l'objet d'un avant-contrat entre les parties.

Il est expressément convenu que les conditions de la vente se substituent purement et simplement à celles de l'avant-contrat. Les éventuelles clauses de ce dernier, contraires à celles de la vente, sont réputées inexistantes.

DECLARATION 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 des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Elles reconnaissent également avoir été avisées de la possibilité pour l'Administration d'effectuer des redressements pour les immeubles dont le prix est estimé insuffisant.

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

DONT ACTE

LE PRESENT ACTE rédigé sur dix huit pages,
A été signé par les parties et le Notaire, après lecture,
Aux lieu et date indiqués en tête des présentes.

APPROUVÉS
vois : Meauv...
tirées dans des
: Meauv...
COMME NULS
es : Meauv...
s : Meauv...
res : Meauv...

FD
by ch

Meauv
Delabaf F
[Signature]