

40559 01

FF/LC/

ENTRE LES SOUSSIGNES respectivement dénommés « le VENDEUR » et « l'ACQUEREUR »,

Etant ici précisé qu'il y aura solidarité entre les personnes comprises sous chacun de ces vocables.

I/ IDENTIFICATION DES PARTIES

A/Vendeur

Monsieur André Joseph René **LAVEDRINE**, médecin stomatologiste, et Madame Annie-Cécile Agnès Jeanne **BODEL**, architecte, son épouse, demeurant ensemble à BOUSSAC (46100), Bullac.

Nés, savoir :

l'époux à DOUAI (59500), le 9 avril 1946 ;

l'épouse à DOUAI (59500), le 12 décembre 1951.

Mariés en premières noces 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 CREPON (14480), le 2 août 1985.

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

Monsieur de nationalité française.

Madame de nationalité française.

«Résidents» au sens de la réglementation fiscale.

sont ici présents.

Ayant pour notaire Maître Félix **FALCH**, notaire à FIGEAC, expressément mandaté pour prêter son concours à la vente au sens de l'article L 271-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

B/Acquéreur.

Madame SHAHRBANOO **ARJANGI**, esthéticienne, demeurant à CAMBERLEY GU16 6EG (GRANDE-BRETAGNE) 29 Mytchett, Road
Née à TEHRAN (GRANDE-BRETAGNE) le 21 octobre 1947,

Divorcée et non remariée de Monsieur Ali **SAZEGAR** suivant jugement rendu par le Tribunal de KINGSTON le 14 mars 1993.

De nationalité anglaise.

«Non résidente» au sens de la réglementation fiscale.

est ici présente.

S.A.

A

V.C.

Non soumis à un pacte civil de solidarité et faisant la présente acquisition pour son compte personnel en pleine propriété.

Ayant pour notaire Maître Bertrand GEORGEN, notaire à BELVES (24170) expressément mandaté pour prêter son concours à la vente au sens de l'article L 271-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le VENDEUR, en s'obligeant aux conditions générales qui suivent et sous les conditions suspensives ci-après stipulées, vend à l'ACQUEREUR, qui accepte, sous réserve de la faculté de rétractation qui lui est ouverte, les biens désignés ci-dessous, tels qu'ils existent, avec tous droits immobiliers et tous immeubles par destination qui en dépendent, généralement appelés ci-après l'IMMEUBLE, sans aucune exception ni réserve.

II/ DESIGNATION

A BOUSSAC (LOT) 46100 Bullac, une maison d'habitation avec garage non attenant,

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieu dit	Surface
D	16	Bullac	00ha 01a 20ca
D	27	"	00ha 18a 70ca
D	388	Pech Gauzen	00ha 96a 20ca
D	520	Bullac	00ha 02a 16ca
D	547	"	00ha 00a 07ca
D	519	"	00ha 03a 11ca

Total surface : ~~01ha 21a 44ca~~

Condition particulière (rappel)

Il est ici précisé que dans l'échange multilatéral, reçu par Me Philippe CALMON, notaire à FIGEAC, le 2 septembre 1995, il a été stipulé ce qui est ci-après littéralement rapporté :

" Il est bien précisé qu'entre la maison de Madame BAZEAUD (ancienne propriétaire des biens objet des présentes) et celle de Monsieur et Madame NOVY, il ne pourra être procédé à l'établissement de clôtures sans l'accord des propriétaires respectifs".

III/ PRIX - MODALITES FINANCIERES

A/PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de CENT QUATRE-VINGT DOUZE MILLE QUATRE-VINGT SIX EUROS (192.086,00 EUR).

Ce prix sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique

S.A.
AL
A

Le paiement devra s'effectuer au moyen d'un chèque de banque, ou certifié ou émanant d'un notaire.

Les parties déclarent avoir été informées par leur notaire des conséquences qui pourraient résulter d'un règlement entre **VENDEUR** et **ACQUEREUR**, en dehors de la comptabilité du notaire, de tout ou partie du prix de vente avant la signature de l'acte authentique de vente, au regard notamment de l'exercice d'un éventuel droit de préemption ou d'une situation hypothécaire qui ne permettrait pas de désintéresser les créanciers.

B/ COMMISSION

Les parties déclarent avoir négocié directement entre elles, sans le recours d'un intermédiaire ou d'un agent immobilier. Le **VENDEUR** déclare n'avoir conféré aucun mandat d'exclusivité à un intermédiaire pour la négociation du bien vendu, et s'oblige à faire son affaire personnelle des conséquences de tout engagement qu'il aurait pu prendre à ce sujet.

C/ FINANCEMENT DE L'OPERATION

L'**ACQUEREUR** n'envisage pas de contracter un emprunt, ce financement devant être assuré pour la totalité de ses deniers personnels ou assimilés.

MENTION MANUSCRITE PAR L'ACQUEREUR

Je soussigné xxxxxx reconnais avoir été informé^e que si, je recour^s à un prêt, je ne pourrai me prévaloir des dispositions des articles L 312-1 à L 312-36 du Code de la Consommation.

Je Soussignée Mme S. Arjangi reconnais avoir été informée que si, je recour^s à un prêt, je ne pourrai me prévaloir des dispositions des articles L 312-1 à L 312-36 du Code de la Consommation.

S. Arjangi
11/6/2004

SA.

AL

A

IV/ PROPRIETE - JOUISSANCE

L'ACQUEREUR aura la propriété du bien vendu à compter du jour de la signature de l'acte authentique. Ce transfert de propriété différé n'empêche pas la formation immédiate de la vente, laquelle a lieu par le seul échange des consentements dans le présent acte sous les conditions prévues.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, ledit bien devant être libre de toute location ou occupation quelconque.

Le VENDEUR déclare que le bien vendu n'a fait l'objet d'aucune location de quelque nature qu'elle soit et qu'il n'a pas donné congé à un locataire.

V/ CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente a lieu sous les conditions générales ordinaires et de droit, et notamment sous celles suivantes :

A/ Etat - Contenance

L'ACQUEREUR prendra l'IMMEUBLE dans l'état où il se trouvera au jour de l'acte authentique, avec ses qualités et ses défauts, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le VENDEUR qui s'exonère de la garantie des vices cachés ainsi que l'y autorise l'article 1643 du Code Civil, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant aux présentes.

De même, l'ACQUEREUR ne sera pas garanti en raison des mitoyennetés ou non mitoyennetés ou encore erreur dans la désignation, la consistance ou la contenance du terrain d'assiette de la construction, toute différence qui pourrait exister entre la contenance réelle et celle sus-indiquée, en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR.

Toutefois, le vendeur professionnel ne peut s'exonérer de sa garantie lorsque l'acquéreur est non-professionnel.

Il en est de même du vendeur qui connaît les risques et ne les révèle pas.

Le VENDEUR s'engage à conserver l'IMMEUBLE dans son état actuel. L'ACQUEREUR devra s'assurer du respect de cet engagement préalablement à la signature de l'acte authentique.

Pendant le temps qui précède cette signature, le VENDEUR s'interdit de conférer aucun droit réel ou personnel ou charge quelconque sur lesdits biens ou de les aliéner au profit de toutes autres personnes.

Jusqu'à la prise de possession par l'ACQUEREUR, le VENDEUR s'interdit également d'apporter aucune modification auxdits biens, d'y entreprendre des travaux et démolitions quelconques, à l'exception des travaux nécessaires qu'il pourrait être amené à effectuer à ses frais pour les conserver dans leur état actuel. Il s'oblige à s'opposer à toutes usurpations par des tiers.

S.A.

AL



B/ Servitudes

L'**ACQUEREUR** profitera des servitudes actives et supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui concernent l'ensemble immobilier ci-dessus désigné, y compris celles résultant de la situation naturelle des lieux, sans recours contre le **VENDEUR**.

A cet égard, le **VENDEUR** déclare que ledit **IMMEUBLE** n'est, à sa connaissance, grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

C/ Contributions - taxes - quote-parts

L'**ACQUEREUR** acquittera, à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance, les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'**IMMEUBLE** ci-dessus désigné peut et pourra être assujéti, sans exception ni réserve, étant précisé à ce sujet :

- que la taxe d'habitation de l'année en cours demeurera en totalité à l'occupant au premier Janvier ;
- que la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et les frais de rôle se répartiront prorata temporis entre **VENDEUR** et **ACQUEREUR** ; dès à présent, l'**ACQUEREUR** s'engage (quand bien même il pourrait lui-même prétendre à une exonération) à rembourser à première demande du **VENDEUR** la fraction lui incombant, quand bien même l'avertissement serait établi au nom du **VENDEUR**.

Il est convenu que ce remboursement aura lieu sur présentation de l'avis de recouvrement de la taxe foncière de l'année en cours.

D/ Abonnements

L'**ACQUEREUR** fera muter à son nom, à compter de l'entrée en jouissance, tous contrats d'abonnement pour la distribution de l'eau, du gaz, de l'électricité, le tout s'il en existe.

E/ Assurances

Le **VENDEUR** s'oblige à garder l'**IMMEUBLE** assuré jusqu'à la signature de l'acte authentique ou au jour de l'entrée en jouissance si elle est postérieure à l'acte authentique.

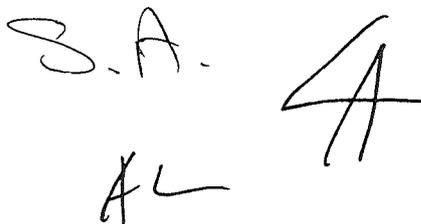
L'**ACQUEREUR** devra assurer l'**IMMEUBLE** à compter du jour de l'acte authentique et fournir un justificatif de cette assurance au notaire rédacteur.

Compte tenu de la législation applicable en matière d'assurance, l'**ACQUEREUR** mandate expressément et irrévocablement le **VENDEUR** pour résilier le contrat d'assurance souscrit par celui-ci le jour de la signature de l'acte authentique. Il abandonne au **VENDEUR** le prorata des primes éventuellement restitué par les compagnies.

F/ Frais

L'**ACQUEREUR** acquittera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique et de ses suites, et autres accessoires à la vente, conformément à l'article 1593 du Code Civil, qui s'élèveront approximativement à 12.550 euros.

S.A.
AL



VI/ INFORMATIONS PARTICULIERES RELATIVES A L'IMMEUBLE

A/ Construction de l'immeuble

Le VENDEUR déclare que l'immeuble vendu a été construit et achevé dans sa totalité depuis plus de dix ans et qu'à sa connaissance il n'a pas été construit en infraction avec la réglementation en vigueur. Il déclare en outre qu'il n'a pas été effectué de travaux sur ledit immeuble entrant dans le champ d'application de l'assurance construction et ce depuis moins de dix ans.

B/ Assainissement

Le VENDEUR déclare que l'IMMEUBLE vendu est raccordé au réseau d'assainissement collectif (« tout à l'égout »).

C/ Etat parasitaire

Un certificat conforme à la réglementation, dont les frais restent à la charge du VENDEUR, est demeuré ci-annexé et visé par les parties.

Il devra être en cours de validité le jour de l'acte authentique, le VENDEUR s'engageant à en faire établir un nouveau, à ses frais, le cas échéant.

Les conclusions dudit rapport sont ci-après littéralement rapportées :
« Nous, Cabinet Socobois, attestons sous couvert des éventuelles réserves émises, que les investigations effectuées n'ont pas permis de déceler la présence de termites. »

D/ Déclaration sur l'amiante

L'article 1334-7 premier alinéa du Code de la Santé Publique commande au vendeur de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, état à annexer à l'avant-contrat et à la vente.

En l'absence d'un tel état annexé tant à l'avant-contrat qu'à la vente, ces deux conditions étant cumulatives dans la mesure où un avant-contrat a été établi, l'article 1334-7 sus-visé dispose dans son deuxième alinéa que le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés à raison des vices constitués par la présence d'amiante dans les éléments de construction. Etant toutefois rappelé que le vendeur considéré comme professionnel de l'immobilier ne peut profiter en toute hypothèse d'une quelconque exonération des vices cachés.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} Juillet 1997.

Un rapport technique établi par le Cabinet d'expertise SOCOBOIS, le 4 novembre 2002, est demeuré ci-annexé.

Les conclusions dudit rapport sont ci-après littéralement rapportées :
« Après contrôle du bien, sous couvert des éventuelles réserves émises et de l'analyse en laboratoire agréé des échantillons prélevés, nous, Cabinet Socobois, attestons, que les investigations effectuées n'ont pas permis de déceler la présence d'amiante. »

S. A. 
AL

E/ Lutte contre le saturnisme

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble a été édifié avant le 31 Décembre 1947. Il reconnaît avoir été averti des dispositions de l'article L 1334-5 du code de la santé publique et des conséquences liées à la réalité de cette déclaration.

En vertu de l'article 123 de la loi numéro 98-657 du 29 Juillet 1998 repris aux articles L 32.1 et suivants du code de la santé publique et des décrets numéros 99-483 et 484 du 9 Juin 1999, il a été prévu l'obligation pour le **VENDEUR** d'un bien immobilier affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1^{er} Janvier 1948 et situé dans une zone à risque d'exposition au plomb délimitée par arrêté préfectoral, une impossibilité de s'exonérer de la garantie des vices cachés constitués par l'accessibilité au plomb sauf à remettre, à ses frais, à l'**ACQUEREUR** un état des risques d'accessibilité au plomb de moins d'un an qui devra être annexé à l'acte authentique de vente.

Un rapport technique établi par le Cabinet d'expertise SOCOBOIS, le 4 novembre 2002, est demeuré ci-annexé.

Les conclusions dudit rapport sont ci-après littéralement rapportées :
« Nous, Cabinet Socobois, attestons sous couvert des éventuelles réserves émises, que les investigations effectuées n'ont pas permis de déceler la présence de revêtements contenant du plomb. »

VII/ CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente convention est établie sous les conditions suspensives ci-après énoncées dont la réalisation au un effet rétroactif sur la conclusion de la vente par l'échange des consentements, le transfert de propriété demeurant soumis à la signature de l'acte authentique. Il est convenu que :

- chaque partie a la possibilité de renoncer à une condition suspensive stipulée sans son intérêt. Cette renonciation devra résulter d'une manifestation de volonté expresse et écrite et, s'agissant d'une éventuelle renonciation par l'acquéreur à la condition suspensive de l'obtention de son prêt, du respect des formalités imposées par le code de la consommation ;
- conformément à l'article 1178 du Code Civil, la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur obligé sous cette condition qui en a empêché l'accomplissement.

A/ Conditions suspensives au profit de l'acquéreur

1) Que tout titulaire éventuel de droit de préemption ou de préférence ait renoncé à son droit au plus tard à la date convenue pour la signature de l'acte authentique.

2) La justification que la situation hypothécaire du **VENDEUR** ne révèle pas d'empêchement ou d'inscription pour un montant supérieur au prix nécessitant une procédure de purge.

S. A.



AL

3) La production d'une note d'urbanisme justifiant que l'IMMEUBLE vendu n'est grevé d'aucune disposition d'urbanisme ou servitude publique susceptible de porter atteinte à l'intégrité dudit immeuble, d'en déprécier la valeur ou de le rendre impropre à sa destination.

4) La production d'un certificat ne révélant pas d'attaques présentes de termites ou de capricornes, ou si un certificat est annexé aux présentes, la production d'un nouveau certificat confirmant la situation actuelle pour le cas où le précédent ne serait plus en cours de validité au jour de l'acte authentique.

5) Le rapport, par le **VENDEUR**, de toutes autorisations nécessaires pour garantir l'**ACQUEREUR** contre tous risques d'éviction.

6) Que l'**ACQUEREUR** ne décède pas avant la régularisation des présentes par acte authentique

B/ Conditions suspensives au profit du vendeur

- Qu'il soit versé par l'**ACQUEREUR** sur le compte de l'Etude de Maître Félix FALCH, Notaire à FIGEAC, un montant de NEUF MILLE HUIT CENTS EUROS (9800 EUR) correspondant au dépôt de garantie et à l'avance sur frais prévus ci-après, au plus tard le 1^{er} juin 2004.

- Qu'il soit versé par l'**ACQUEREUR** ou pour son compte, entre les mains du notaire désigné pour recevoir l'acte authentique, une somme égale au montant du prix et des frais (sous déduction des fonds versés à titre de dépôt de garantie-séquestre et éventuellement des fonds empruntés pour lesquels l'**ACQUEREUR** aura justifié d'une offre acceptée par lui).

Ce versement sera fait par l'**ACQUEREUR** à titre de sûreté, en garantie de son engagement d'acquiescer. Il devra être effectué au plus tard le jour de la date la plus tardive prévue ci-dessous pour la signature de l'acte authentique.

Le notaire qui recevra ce versement en deviendra automatiquement séquestre dans les termes indiqués ci-après au paragraphe « Dépôt de garantie - séquestre ».

La condition sera censée défaillie à défaut de la production par l'**ACQUEREUR** du justificatif de ce versement, sans préjudice de l'application de l'article 1178 du Code Civil.

C/ Réalisation des conditions suspensives - ou caducité de la vente

En cas de réalisation des conditions suspensives, l'acte authentique de vente devra être signé à la date convenue.

En cas de non-réalisation d'une condition suspensive à la date prévue, il y aura caducité de la vente au sens de l'article 1176 du Code Civil sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure ni formalité quelconque.

S. A. 

AL

VIII/ SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE
EXECUTION FORCEE - CLAUSE PENALE

A/ Date de la signature

La signature de l'acte authentique de vente, dressé par Maître Félix FALCH, notaire associé à FIGEAC, avec la participation de Maître Bertrand GEORGEN, notaire à BELVES, et opérant seule le transfert de propriété, devra intervenir au plus tard le 15 août 2004. //

B/ Exécution forcée

Si toutes les conditions suspensives étant réalisées, l'une des parties se refuse à signer l'acte authentique, l'autre pourra l'y contraindre par toutes voies et moyens de droit, sans préjudice de tous dommages et intérêts auxquels elle pourra prétendre. Dans ce but, il sera fait sommation par voie extrajudiciaire à la partie défaillante et à son notaire d'avoir à se trouver en l'étude du notaire rédacteur à tels jours et heures qui seront fixés pour signer l'acte authentique ou établir un procès-verbal de difficultés ou de défaut.

C/ Clause pénale

Si une des parties se refuse à exécuter les présentes alors que les conditions suspensives stipulées dans son intérêt sont réalisées, elle devra verser à l'autre partie, à titre de clause pénale, une somme représentant DIX POUR CENT (10%) du prix de vente. Si la somme est due par l'ACQUEREUR, le montant du dépôt de garantie s'imputera à due concurrence.

Il est convenu entre les parties que la caducité de la vente ne remettra pas en cause l'existence de la présente clause pénale qui ne pourra en aucun cas être considérée comme une faculté de dédit.

IX/ DEPOT DE GARANTIE - SEQUESTRE

L'ACQUEREUR verse au plus tard le 1^{er} juin 2004 entre les mains de Maître Félix FALCH, notaire à FIGEAC, qui est constitué séquestre dans les termes des articles 1956 et suivants du Code Civil, l'encaissement de la somme valant acceptation de la mission, a somme de NEUF MILLE SIX CENTS EUROS (9600 EUR).

A ce sujet, il est formellement convenu entre les parties ce qui suit :

A/ Si la vente se réalise, cette somme s'imputera sur le prix ou les frais.

B/ Si l'ACQUEREUR ne signe pas l'acte authentique dans le délai prévu, les conditions suspensives stipulées dans son intérêt étant réalisées, la somme versée reviendra au VENDEUR.

Toutefois, conformément à l'article 1960 du Code Civil, le séquestre ne pourra remettre les fonds au VENDEUR que du consentement de toutes les parties ou en exécution d'une décision judiciaire devenue définitive.

~~_____~~
FALCH
S.A. A. AL
//
et au plus tard le
15 août 2004.
AL A
S.A.

S.A. A
AL

C/ Si le refus de signer l'acte authentique provient du **VENDEUR**, la ou les conditions suspensives stipulées dans son intérêt étant réalisées, l'**ACQUEREUR** pourra, s'il ne poursuit pas le **VENDEUR** en exécution forcée, obtenir la restitution de la somme versée.

Dans cette hypothèse, le **VENDEUR** donne d'ores et déjà l'autorisation irrévocable au séquestre de remettre la somme à l'**ACQUEREUR** sans préjudice de la clause pénale ci-dessus.

D/ Si une des conditions suspensives n'était pas réalisée, ou si une des parties conteste la réalisation ou la non-réalisation d'une condition suspensive, le séquestre, conformément à l'article 1960 du Code Civil, ne pourra se dessaisir des fonds que du consentement de toutes les parties ou en exécution d'une décision judiciaire devenue définitive.

E/ Pour le cas où l'**ACQUEREUR** userait de la faculté de rétractation dont il est parlé ci-après, le dépôt de garantie lui sera restitué sans intérêt et le séquestre sera valablement déchargé de sa mission par l'envoi de cette somme dans le délai de 21 jours prévu par la loi.

X/ 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 indiquées en têtes des présentes sont exacts ;
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ;
- 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 de la loi numéro 89-1010 du 31 Décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire et notamment par le règlement des situations de surendettement.

SOLIDARITE DES AYANTS-DROIT DU VENDEUR

En cas de décès du **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne physique, ou de disparition dudit **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants-droit, fussent-ils incapables, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

XI/ DISPOSITIONS DIVERSES

A/ Déclarations fiscales - plus-values

Le **VENDEUR** déclare avoir été informé par le notaire de la nouvelle réglementation relative à l'imposition des plus-values.

S.A.
AL



La présente cession ne sera pas soumise à l'impôt sur les plus values, le bien étant la **résidence principale** du vendeur.

B/ Mandat au sens de l'article L 271-2 alinéa 2 du CCH

Les parties, agissant dans un intérêt commun, mandatent expressément le ou les notaires sus-nommés à l'effet de prêter leur concours à la présente vente.

En conséquence, le notaire du **VENDEUR** est mandaté à l'effet, notamment :

- de procéder à toutes notifications auprès de toutes administrations en vue de purger tous droits de préemption et de signer en leur nom les documents administratifs nécessaires ,
- de solliciter auprès de toutes personnes et administrations les pièces et documents préalables nécessaires à la rédaction de l'acte authentique,
- de notifier le présent avant-contrat conformément à l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation à l'adresse ci-dessus indiquée par l'**ACQUEREUR**.

En considération du mandat qui précède, et indépendamment du dépôt de garantie, l'**ACQUEREUR** verse en l'étude du notaire du **VENDEUR** la somme de DEUX CENTS EUROS (200 Euros) représentant une provision sur les frais et débours à engager.

Il est expressément convenu :

- qu'en cas de signature de l'acte authentique, cette somme s'imputera sur les frais globaux dus par l'**ACQUEREUR**,
- qu'à défaut de signature de l'acte authentique, cette somme sera conservée par le notaire à titre de frais de dossier, sauf application de la faculté de rétractation pouvant bénéficier à l'**ACQUEREUR** qui impliquera alors la restitution intégrale de cette somme à ce dernier.

C/ Affirmation de sincérité

Les soussignés affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts que la présente vente exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

D/ Election de domicile

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

E/ Faculté de rétractation

Conformément au mandat ci-dessus, le présent contrat sera notifié par le notaire du **VENDEUR** à l'**ACQUEREUR**. Les parties conviennent que cette notification sera valablement effectuée à l'**ACQUEREUR** à son domicile, conformément aux dispositions légales, notamment :

- soit par l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;
- soit par notification d'huissier ;

S. A. A
AL A

- soit par la remise en mains propres contre récépissé.

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé qu'il disposera d'un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec avis de réception, ou de la notification d'huissier, ou de la remise en mains propres, pour exercer sa faculté de rétractation.

Celle-ci devra être exercée :

- soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception,
- soit par notification d'huissier,
- soit par la remise en mains propres,

le tout au VENDEUR.

Le document matérialisant la rétractation devra être émis avant l'expiration du délai.

Il est ici rappelé qu'en vertu de l'article 642 du nouveau code de procédure civile, le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Conformément à l'article 1315 alinéa 2 du Code Civil, il appartient à l'ACQUEREUR de prouver qu'il a exercé sa faculté de rétractation dans le délai imparti.

En cas de pluralité d'acquéreurs, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul emportera automatiquement résolution de la présente convention. En outre, comme condition de la validité de la rétractation, il est convenu que celle-ci devra être pure et simple, sans condition ni réserve.

F/ Remise de pièces

Il a été remis à chacune des parties une photocopie des présentes et des annexes éventuelles.

Fait en un seul exemplaire original sur douze pages par dérogation expresse à l'article 1325 du Code Civil, qui du consentement des parties et dans un intérêt commun restera en la garde et possession du notaire du vendeur sus-nommé, constitué tiers dépositaire jusqu'à la réalisation authentique des présentes.

A CAMBERLEY-GB

L'AN DEUX MIL QUATRE,

Le 11/6/2004 et Le 11,06,2004

Approuvé :

Une ligne verte et six chiffres verts

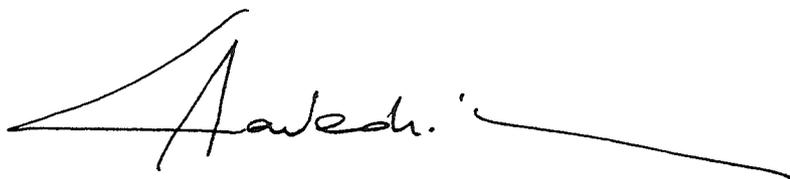
Trois mots vert

Deux renvois en marge et un renvoi additionnel in fine.

A Figeac, pour le Vendeur, le 8 juin 2004. S.A.

Ehant bien précisé que la parcelle D 388 est exclue de la présente vente et que la signature ne devra pas avoir lieu avant le 15 août 2004.

S. Anja 



Mme Shahrbanoo ARTANCI
Reconnaît, par les présentes, avoir reçu, aujourd'hui même, de
Maître GEORGEN d N FALCH
une copie de l'acte
sous seing privé daté du 11 juin 2004

Cette remise a été effectuée afin de satisfaire aux obligations de
l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, à l'effet de
permettre à l'acquéreur non professionnel de disposer du délai de rétractation de
sept jours qu'il peut exercer, par lettre recommandée avec accusé de réception ou
tout autre moyen présentant des garanties équivalentes, adressée à Maître

GEORGEN ou N
FALCH mandaté à cet effet.

Et reconnaît, en outre, avoir été informé des dispositions des
articles L. 271 -1 et L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, ci-
après littéralement reproduits :

Art. I- 271-1 - Pour tout acte sous seing privé ayant pour objet la
construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription
de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété
d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-
accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se
rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première
présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec
demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties
équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La
faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

Lorsque l'un des actes mentionnés au premier alinéa est dressé en la
forme authentique, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion
de sept jours à compter de la notification ou de la remise d'un projet d'acte selon
les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné au
premier alinéa. En aucun cas, l'acte authentique ne peut être signé pendant ce
délai de sept jours.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé
d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les
dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

Art. L271-2 - Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L.
271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou
indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit
avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses
contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la
construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant
vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et
les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-
accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à
une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte
est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date
convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est
conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son

conours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés.

Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de sept jours.

Est puni de 200 000 F d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus.

Fait à *BEUVIS*
le *11 juin 2004*

S. Arjant