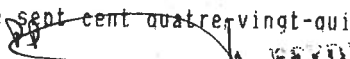


Me Pierre DUMOULIN

Notaire Associé
12200 VILLEFRANCHE-de-
Tél. 05 65 81 60 04

DEPOT N° 2002D01085
 PUBLIE ET ENREGISTRE LE 13/03/2002
 A LA CONSERVATION DES HYPOTHEQUES DE
 VILLEFRANCHE DE ROUERQUE
 VOLUME 2002 P N° 875
 DROITS 8612.00 EUR
 SALAIRES 183.00 EUR
 TOTAL 8795.00 EUR

RECU : huit mille sept cent quatre-vingt-quinze euros
 LE CONSERVATEUR : 

E. CARAYON 

VENTE

Par Monsieur Jacques VERNET
Au profit de Monsieur Frédéric MONLEZUN

Paiement du droit de
Timbre sur état
Autorisation du 30 Juin 1988

4FV.doc

DOCUMENT HYPOTHÉCAIRE NORMALISÉ

-I- L'AN DEUX MILLE DEUX.
LE QUATRE FEVRIER.

Maître Pierre DUMOULIN, soussigné, notaire associé d'une Société Civile Professionnelle « François RAMES, Pierre DUMOULIN, Notaires associés », titulaire d'un Office Notarial ayant son siège social à VILLEFRANCHE DE ROUERQUE (Aveyron) Place Louis Fontanges,

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

-III- IDENTIFICATION DES PARTIES

Les personnes requérantes, parties au présent acte, sont :

VENDEUR

Monsieur Jacques Michel Pierre VERNET, ingénieur cadre, époux divorcé en premières noces de Madame Anne Marie Lucile DURAND, et époux en secondes noces de Madame Maria-Angelica Aïda LOPICICH CIUDAD,

Né à CHAMPAGNE-sur-SEINE (Seine et Marne), le 15 octobre 1937,

Marié en seconde noces avec ladite Madame LOPICICH CIUDAD, sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage établi par Monsieur André COSSON, vice-consul, chef de la Chancellerie à l'Ambassade de FRANCE à SEOUL (République de COREE), en date du 24 avril 1987, préalable à son union célébrée à la Mairie de SEOUL (République de COREE), le 27 avril 1987, ledit régime non modifié depuis lors, demeurant à VANVES (92170), 61 rue de l'Avenir.

La ou les personnes identifiées ci-dessus seront dénommées dans le corps du présent acte sous le vocable "**VENDEUR**" sans nuire à la solidarité pouvant être ci-après exprimée .

ACQUÉREUR

Monsieur Frédéric Henri MONLEZUN, directeur informatique, époux divorcé en premières noces non remarié de Madame Florence Marie LE PENNETIER suivant jugement du Tribunal de Grande Instance d'ALBI (Tarn), du 22 janvier 2002, demeurant à ASNIERES (Hauts-de-Seine - 92600), 37 Quai du docteur Dervaux,

Né à BORDEAUX (Gironde), le 23 janvier 1956,

Non partenaire ainsi déclaré.





La ou les personnes identifiées ci-dessus seront dénommées dans le corps du présent acte "ACQUÉREUR" sans nuire à la solidarité pouvant être ci-après exprimée.

Il est ici précisé que, dans le cas de pluralité de VENDEURS ou d'ACQUÉREURS, il y aura solidarité entre toutes les personnes physiques ou morales formant l'une des parties contractantes, lesquelles obligeront également leurs héritiers et ayants cause, solidairement entre eux.

PRÉSENCE ou REPRÉSENTATION

La ou les personnes identifiées ci-dessus sont ici présentes à l'exception de Monsieur Jacques VERNET à ce non présent mais représenté par Madame Gisèle CAVILLE, secrétaire, demeurant à VILLENEUVE (Aveyron), en vertu des pouvoirs consentis en vertu d'une procuration sous seing privé en date à VANVES (Hauts-de-Seine) du 21 décembre 2001, qui demeurera jointe et annexée au présent acte après mention.

Précision étant ici faite que le vocable "VENDEUR" ou "ACQUÉREUR" s'applique tant aux mandants qu'à leur mandataire.

-IV- EXPOSE PRÉALABLE

- Néant.

-V- OBJET DU CONTRAT

Le VENDEUR vend par ces présentes en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de droit et de fait les plus étendues, à l'ACQUÉREUR qui accepte le ou les biens immobiliers dont la désignation est établie ci-dessous, plus généralement appelés dans le corps de l'acte sous le vocable "L'IMMEUBLE".

Tel que ces droits immobiliers existent avec tous leurs dépendances, sans aucune exception, ni réserve.

L'ACQUÉREUR déclare parfaitement connaître "L'IMMEUBLE", objet de la présente vente, pour l'avoir visité et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à sa prise de décision d'acquérir.

DÉSIGNATION

Une maison d'habitation avec grange, appentis four à pain, jardin et parcelles attenantes et non attenantes, le tout sis au lieudit « La Viguerie », commune de SALLES-COURBATIERS (Aveyron), figurant à la matrice cadastrale et au plan révisé de ladite commune de la manière suivante :

| Section : | N° : | Lieudit : | Contenance : | | | Nature : |
|-----------|------|---------------|--------------|----|----|--------------|
| | | | ha | a | ca | |
| A | 160 | Puech Panisse | | 57 | 10 | Bois Taillis |
| A | 211 | La Viguerie | | 4 | 40 | Jardin |
| A | 212 | La Viguerie | | 2 | 47 | Landes |
| A | 213 | La Viguerie | | 2 | 20 | Jardin |
| A | 214 | La Viguerie | | 6 | 90 | Sol |
| A | 215 | La Viguerie | | | 12 | Sol |
| A | 216 | La Viguerie | | 6 | 30 | Landes |
| A | 1112 | La Viguerie | | 10 | 00 | Terre |
| A | 249 | La Viguerie | | | 33 | Sol |
| A | 250 | La Viguerie | | 15 | 00 | Terre |
| A | 275 | La Viguerie | | 41 | 62 | Landes |
| A | 1051 | La Viguerie | | 7 | 02 | Landes |
| A | 1052 | La Viguerie | | 4 | 13 | Landes |

Contenance totale : 1ha 57a 59ca



Pour une contenance totale de UN hectare CINQUANTE SEPT ares, CINQUANTE NEUF centiares.

DIVISION

La parcelle cadastrée section A n° 1112 provient de la division de la parcelle cadastrée section A n° 248 pour une contenance de 11a 90ca en deux nouvelles parcelles :

- La parcelle cadastrée même section, n° 1112, faisant l'objet de la présente vente,
- Et la parcelle cadastrée même section, n° 1111, d'une contenance de 1a 90ca restant la propriété du VENDEUR.

Ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établi par le Cabinet LEFEVRE et BROUSSOUS Géomètres Experts à VILLEFRANCHE-de-ROUERGUE (Aveyron) en date du 26 juillet 2001 sous le numéro 296 U qui sera déposé avec une copie authentique des présentes au bureau des Hypothèques compétent.

QUOTITÉ DES DROITS DU VENDEUR DANS LE BIEN VENDU

L'IMMEUBLE vendu appartient au VENDEUR, en propre et en pleine propriété, ainsi qu'il sera expliqué dans l'origine de propriété.

-VI- EFFET RELATIF

Du chef de la communauté VERNET / DURAND

En ce qui concerne les parcelles cadastrées Section A n° 1052 :

Acte d'échange reçu par Maître Pierre DUMOULIN, notaire soussigné, du 27 novembre 1970, publié au bureau des hypothèques de VILLEFRANCHE-de-ROUERGUE (Aveyron), le 17 décembre 1970, volume 507, n° 35.

En ce qui concerne le restant des parcelles :

Acte d'acquisition reçu par Maître Pierre DUMOULIN, Notaire soussigné, du 28 octobre 1969, publié au bureau des hypothèques de VILLEFRANCHE-de-ROUERGUE (Aveyron), le 5 décembre 1969, Volume 451, n°29.

Liquidation de la communauté VERNET / DURAND

Liquidation de communauté du 4 novembre 1983, dont l'acte de dépôt a été reçu par Maître Jean-Pierre MORIN, notaire à BAGNEUX (Hauts de Seine), le 29 août 1985, publié au bureau des hypothèques de VILLEFRANCHE-de-ROUERGUE (Aveyron), le 18 octobre 1985, Volume 1480, n° 44.

-VII- AUTRES OPÉRATIONS JURIDIQUES

Néant.

-VIII- CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

La VENTE est consentie et acceptée sous les charges et conditions énumérées ci-après, étant précisé qu'aucune d'entre elles:

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

OCCUPATION

Le VENDEUR déclare et l'ACQUÉREUR reconnaît que l'IMMEUBLE est libre de toute location et occupation .

Le VENDEUR ajoute, sous sa responsabilité, que l'IMMEUBLE n'était pas occupé précédemment, même en partie, par un locataire à qui il aurait dû délivrer un congé en vue de vendre et que par suite la présente VENTE n'est pas susceptible d'ouvrir un droit de préemption ou de substitution au profit de quelconque locataire ou occupant de bonne foi .

En outre le VENDEUR déclare que l'IMMEUBLE est libre de tout contrat de location publicitaire.



-IX- PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

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

Il en aura la jouissance également à compter de ce jour par la prise de possession réelle, l'IMMEUBLE étant libre de toute location ou occupation ainsi que le VENDEUR le déclare.

-X- PRIX

La présente VENTE est consentie et acceptée moyennant le prix principal de CENT QUATRE VINGT DEUX MILLE NEUF CENT TRENTE HUIT virgule QUATRE VINGT DEUX Euros,

Ci : 182.938,82 Euros

A titre d'information, il est indiqué que le prix ci-dessus convenu correspond à la contre-valeur de UN MILLION DEUX CENT MILLE Francs, un Euro valant 6,55957 Frs.

Ci : 1.200.000 Frs

Qui va être payé de la manière suivante :

- PRET PAR LA BANQUE NATIONALE DE PARIS -

Aux présentes, est à l'instant intervenu Madame Roseline FABIE, Clerc de notaire, demeurant à LUGAN, (Aveyron), agissant au nom et comme mandataire de Monsieur Marc GARNIER et de Madame Isabelle SANCHEZ, domiciliés tous deux à PARIS (2^{ème}), 24 rue des Jeûneurs, en vertu des pouvoirs qu'il lui a été donnés suivant procuration sous signatures privées en date à PARIS, du 29 janvier 2002 dont l'original est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

Lesdits Monsieur Marc GARNIER et Madame Isabelle SANCHEZ, agissant au nom et pour le compte de la BANQUE NATIONALE DE PARIS, Société Anonyme au capital de 1.792.258.860 Euros, dont le siège social est à PARIS (9^{ème} arrondissement), 16, Boulevard des Italiens, immatriculée au R.C.S. de PARIS, sous le n° B 662 042 449.

Habilités en vertu des pouvoirs qui leur ont été conférés, avec obligation d'agir par deux et faculté de désigner un mandataire spécial pour une opération déterminée, aux termes d'un acte par maître Claudine SAVARY, notaire à PARIS, le 19 décembre 2000, contenant subdélégation de pouvoirs par Monsieur Jean Louis GUILLOT, domicilié à PARIS (2^{ème}), 34 avenue de l'Opéra, et Madame Nicole MARCET, domiciliée à PARIS (9^{ème}), 2 rue Laffitte.

Monsieur Jean-Louis GUILLOT habilité lui même en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés avec obligation d'agir par deux et faculté de substituer, aux termes d'un acte reçu par Maître Claudine SAVARY le 30 novembre 2000, contenant délégation de pouvoirs par Monsieur Baudouin PROT, domicilié à PARIS (9^{ème}), 3 rue d'Antin, directeur général de BNP PARIBAS, nommé auxdites fonctions aux termes du Conseil d'Administration en date du 11 septembre 1996, dont la copie certifiée conforme par extrait du procès-verbal a été déposée au rang des minutes de l'Office Notarial « Pascal DUFOUR, Jean-Pierre BENOIST et Claudine SAVARY, notaires associés d'une Société Civile Professionnelle » dont le siège est à PARIS (2^{ème} arrondissement), 15 Boulevard Poissonnière, suivant acte reçu par Maître Claudine SAVARY le 24 janvier 1997.

Madame Nicole MARCET, habilitée elle même en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés avec obligation d'agir par deux et faculté de substituer, aux termes d'un acte reçu par Maître Claudine SAVARY, le 28 novembre 2000, contenant délégation de pouvoirs par Monsieur Alain MOYNOT, domicilié à PARIS (9^{ème}), 16 boulevard des Italiens. Ledit Monsieur Alain MOYNOT lui-même habilité en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'un acte reçu par maître Claudine SAVARY le 14 novembre 2000, avec faculté d'agir seul et de se substituer, contenant procuration générale par Monsieur Michel



PERBEREAU domicilié à PARIS (9^{ème}) 16 Bd des Italiens, président directeur général de BNP PARIBAS, nommé auxdites fonctions aux termes d'une délibération du conseil d'Administration en date du 22 mai 1997, dont un extrait certifié conforme du procès-verbal a été déposé au rang des minutes de l'Office Notarial sus-nommé, suivant acte reçu par Maître Claudine SAVARY le 16 juin 1997.

Observation étant faite que dans le suite du présent acte, la BANQUE NATIONALE DE PARIS sera dénommée « la banque », « le prêteur » à moins qu'elle ne soit nommément désignée, et Monsieur Frédéric MONLEZUN sera désigné sous le vocable « l'emprunteur » ou « les bénéficiaires du crédit ».

LE PRETEUR, après avoir pris connaissance de ce qui précède, par la lecture que vient de lui en donner Maître Pierre DUMOULIN, notaire soussigné, a, préalablement au prêt objet des présentes, exposé ce qui suit :

- EXPOSE -

1 – L'EMPRUNTEUR a informé la Banque qu'il envisageait de financer la présente acquisition destinée à titre de résidence principale dont le prix s'élève à CENT QUATRE VINGT DEUX MILLE NEUF CENT TRENTE HUIT virgule QUATRE VINGT DEUX Euros, (182.938,82 Euros), ainsi qu'indiqué ci-dessus, au moyen :

- d'un apport personnel à concurrence de ZERO virgule QUATRE VINGT DEUX Euros (0,82 Euros),

- et d'un prêt de CENT QUATRE VINGT DEUX MILLE NEUF CENT TRENTE HUIT Euros (182.938,00 Euros), objet du présent acte.

2 – En vue de cette acquisition, la Banque a adressé à l'emprunteur une offre de prêt d'un montant CENT QUATRE VINGT DEUX MILLE NEUF CENT TRENTE HUIT Euros (182.938,00 Euros), suivant autorisation en date du 27 décembre 2001

L'EMPRUNTEUR a reçu cette offre par voie postale, le 28 décembre 2001.

Cette offre a été acceptée par l'EMPRUNTEUR le 7 janvier 2002, dont il lui a donné récépissé le 8 janvier 2002.

Une photocopie de chacun des documents est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

- PRET DE 182.938 Euros -

CECI EXPOSE :

Madame Roseline FABIE, es-qualités,

Prête, à l'instant même, à Monsieur Frédéric MONLEZUN la somme de 182.938 Euros avec des deniers appartenant à la Banque, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné.

La somme de CENT QUATRE VINGT DEUX MILLE NEUF CENT TRENTE HUIT Euros (182.938,00 Euros), qui vient d'être versée par la Banque en réalisation du PRET représente, suivant autorisation en date du 27 décembre 2001 ? un prêt compatible à taux fixe et à échéances modulables, dénommé dans la suite de l'acte sous le vocable 'COMPATIBLE TAUX FIXE ».

- CONDITIONS FINANCIERES -

Conformément aux stipulations de l'offre, le PRET de CENT QUATRE VINGT DEUX MILLE NEUF CENT TRENTE HUIT Euros (182.938,00 Euros), se décomposera en deux périodes dénommées : la première « PERIODE DE DISPONIBILITE », la seconde « PERIODE DE REMBOURSEMENT ».



[Handwritten signature]

FRAIS DE DOSSIER :

En outre il sera perçu à titre forfaitaire un montant de QUATRE CENT QUATRE VINGT CINQ VIRGULE CINQUANTE Euros (485,507 Euros), exigible à compter de la signature des présentes.

PERIODE DE DISPONIBILITE

Pendant cette période s'étendant de la date où a pris effet l'assurance-groupe, jusqu'à la date de réalisation du PRET, l'EMPRUNTEUR est redevable des cotisations à l'assurance-groupe.

Les cotisations à l'assurance-groupe ont été et seront perçues sur la totalité du PRET GLOBAL au taux mensuel de 0,059 pour cent, et seront perçues le dernier jour ouvré du mois au cours duquel a pris effet ladite adhésion, puis à compter de cette date les cotisations d'assurance-groupe seront réglées mensuellement, trimestriellement, semestriellement ou annuellement selon la périodicité de remboursement et à termes échus le dernier jour ouvré de la période.

En outre, en fonction des dates de perception des cotisations telles que définies ci-dessus par rapport à la date de mise à disposition des fonds, la régularisation du solde des cotisations restant dues au titre de cette période s'effectuera au jour de la réalisation unique du PRET GLOBAL.

PERIODE DE REMBOURSEMENT :

Succède à la période de disponibilité à compter de la date de réalisation du crédit.

Pendant cette période, l'emprunteur s'oblige envers la Banque à rembourser en 240 termes mensuels d'un montant constant de 1.254,28 Euros, comprenant chacun une part d'amortissement, les cotisations à l'assurance groupe et l'intérêt calculé au taux moyen mensuel de 0,455 %.

Le premier remboursement du prêt interviendra le quantième correspondant du mois qui suivra l'expiration de la période de disponibilité.

La date de la première échéance de remboursement commandera la date des échéances suivantes :

- Date de la première échéance : 1^{er} mars 2002,
- Date de la dernière échéance : 1^{er} février 2022,
- Péréemption : 1^{er} février 2024

CONDITIONS PARTICULIERES

Possibilité pour les bénéficiaires de modifier le montant des échéances de remboursement du PRET IMMOBILIER :

La situation financière des bénéficiaires est susceptible d'évoluer pendant la durée du PRET IMMOBILIER.

En conséquence, la Banque accepte que les bénéficiaires procèdent, en fonction de l'évolution de leurs revenus, à des modifications au montant des échéances de remboursement du PRET IMMOBILIER, telles qu'elles sont ci-dessus définies, dans les conditions et modalités suivantes.

- Pour les prêts à remboursements constants :

Deux ans après le premier amortissement du PRET IMMOBILIER, puis annuellement à chaque date anniversaire du prêt.

- Pour les prêts à remboursement par paliers :

Deux ans après le premier amortissement et au plus tôt à la date anniversaire du prêt qui suit l'entrée en vigueur de la dernière phase d'amortissement mentionnée sur le dernier plan de remboursement en cours ; puis annuellement à chaque date anniversaire du prêt.



Les bénéficiaires pourront s'engager envers la Banque à effectuer le remboursement des sommes restant dues sur le prêt immobilier aux mêmes conditions financières mais sur la base d'un nouveau montant de remboursement.

Dans tous les cas, la Banque communiquera aux bénéficiaires au moins 45 jours avant chacune des dates anniversaires ci-dessus définies, une information sur les différentes possibilités offertes à ces derniers, ainsi qu'une demande de modification du montant des échéances de remboursement de PRET IMMOBILIER à retourner dans le délai ci-dessous indiqué.

Toute demande de modifications du montant des échéances de remboursement de PRET IMMOBILIER ne sera prise en compte que si elle est adressée après écrit à l'Agence de la Banque où sera comptabilisé le présent PRET IMMOBILIER au moins quinze jours avant chaque date anniversaire.

a) Augmentation du montant des échéances de remboursement :

Une augmentation du montant des échéances de remboursement du PRET IMMOBILIER, laquelle ne pourra être inférieure à 2% du montant de la dernière échéance de remboursement, aura pour conséquence d'entraîner une diminution de la durée initiale de remboursement dudit prêt dans la limite des durées minimum légales et réglementaires.

En cas de demande d'augmentation du montant des échéances de remboursement du PRET IMMOBILIER supérieure à 10% du montant de la dernière échéance, l'emprunteur devra justifier à la Banque de sa capacité de remboursement. La Banque pourra notamment s'opposer à toute demande qui lui paraîtrait anormale, compte tenu de la capacité de remboursement de l'emprunteur.

La modification du montant des échéances de remboursement ainsi demandée prendra effet à compter du premier amortissement suivant la date anniversaire.

b) Diminution du montant des échéances de remboursement :

Les bénéficiaires auront la possibilité de procéder, dans les mêmes conditions et aux mêmes dates (ou à la date d'une suspension comme indiqué ci-après), à une diminution du montant des échéances de remboursement du PRET IMMOBILIER, sans toutefois que cette diminution puisse être inférieure à 2 % du montant de la dernière échéance de remboursement et que la durée totale de remboursement calculée sur les bases de ce nouveau montant puisse être supérieure de plus de 24 mois à la durée initiale du PRET IMMOBILIER telle que définie ci-dessus.

Possibilité pour les bénéficiaires de suspendre les échéances de remboursement du COMPATIBLE TAUX FIXE

Les bénéficiaires auront la possibilité de demander une suspension temporaire des remboursements dans les conditions et modalités suivantes, sous réserve d'un préavis de 30 jours.

- Pour les prêts à remboursements constants :

Deux ans après le premier remboursement du PRET IMMOBILIER.

- Pour les prêts à remboursement par paliers :

Deux ans après le premier amortissement et au plus tôt à la date anniversaire du prêt qui suit l'entrée en vigueur de la dernière phase d'amortissement mentionnée sur le dernier plan de remboursement en cours.

Cette suspension des remboursements qui pourra être répartie en plusieurs périodes, ne pourra être supérieure à 12 mois sur toute la durée du crédit.

La durée de chaque période de suspension des remboursements ne pourra être inférieure à 3 mois.



[Handwritten signature]

En outre, il est précisé qu'une période de remboursements effectifs de 18 mois devra séparer chaque période de suspension des remboursements.

Les intérêts et les cotisations à l'assurance groupe dus au titre de chaque période de suspension des remboursements viendront s'ajouter aux sommes restant dues à la date de suspension, permettant ainsi de définir le montant des échéances de la nouvelle période de remboursement en fonction de la durée du crédit restant à courir.

Au cas où la demande de suspension aurait pour conséquence une augmentation du montant des échéances du PRET IMMOBILIER supérieure à 10% du montant de la dernière échéance, l'emprunteur devra justifier à la Banque de sa capacité de remboursement. La Banque pourra notamment s'opposer à toute demande qui lui paraîtrait anormale, compte tenu de la capacité de remboursement de l'emprunteur.

Lors de la demande de suspension, les emprunteurs pourront bénéficier en outre de la faculté offerte à l'article « Diminution du montant des échéances de remboursement » sans que l'augmentation de durée du crédit ne soit supérieure à 24 mois,

Dispositions communes aux deux paragraphes précédents :

Dans tous les cas de modifications définies ci-dessus, aucune modification, ni suspension, ne pourra intervenir si le ou un des bénéficiaires assuré au titre du contrat assurance groupe es en arrêt de travail, ou si le prêt global a enregistré un incident de paiement dans les 18 mois précédent la demande.

la Banque communiquera aux bénéficiaires un nouveau plan de remboursement calculé en fonction de ce nouveau montant.

CONDITIONS GENERALES

FONCTIONNEMENT

Le prêt fonctionnera uniquement sur la signature de Monsieur MONLEZUN.

Toute réalisation et versement effectués à un titre quelconque s'imputeront proportionnellement sur chacun des prêts composant le PRET GLOBAL.

Le jour de l'échéance d'une somme devenue exigible, le prêteur prélèvera sur le ou les comptes ouverts ou susceptibles d'être ouverts au nom des bénéficiaires ou de l'un d'entre eux, le montant nécessaire au règlement des sommes devenues exigibles y compris les cotisations à l'assurance-groupe et ce, jusqu'à complet remboursement du prêt en principal, intérêts et accessoires.

L'emprunteur s'oblige à supporter les frais, droits et honoraires de la présente convention et ceux qui en seront la conséquence, de même que tous impôts dont les intérêts pourraient être passibles à l'avenir.

Tout incident de remboursement intervenant à l'occasion du présent crédit est susceptible de faire l'objet d'une déclaration au Fichier National des incidents de paiement, conformément à l'article L 333-4 du Code de la Consommation.

REMBOURSEMENT ANTICIPE

Il pourra intervenir à tout moment, en totalité ou par fractions, lesquelles ne peuvent être inférieures à un dixième du montant initial du crédit, sauf s'il s'agit de son solde.

Ce remboursement anticipé devra intervenir à une date d'échéance telle que fixée au paragraphe « PERIODE DE REMBOURSEMENT » de l'article CONDITIONS FINANCIERES du présent acte.

Il en est de même pour le COMPATIBLE TAUX FIXE lorsque le remboursement intervient pendant la période de suspension.

En cas de remboursement total ou partiel anticipé des prêts autre que le CREDIT RELAIS et le PRET à 0%, la Banque sera en droit d'exiger une indemnité au titre des intérêts non encore échus égale à un semestre d'intérêts sur le capital remboursé par anticipation au taux en vigueur de ladite tranche de prêt à la date dudit remboursement anticipé, sans pouvoir dépasser toutefois trois pour cent de la créance de la Banque avant ledit remboursement anticipé.



En cas de vente amiable du bien financé, et hormis le cas où le solde du crédit serait transféré sur une nouvelle acquisition dans les conditions prévues à l'article VIII « TRANSFERT EVENTUEL DU CREDIT », l'emprunteur s'engage à procéder au remboursement anticipé de toutes les sommes restant dues sur le crédit.

En tout état de cause, ce remboursement anticipé donnera lieu à la perception de l'indemnité de remboursement prévue ci-dessus sauf si la vente du bien est liée :

- à un changement du lieu d'activité de l'emprunteur ou de son conjoint,
- au décès ou à la cessation forcée d'activité de l'emprunteur ou de son conjoint,

Ce dont il devra justifier à la Banque.

Toutefois le remboursement anticipé est gratuit, dès lors qu'il intervient à l'issue de la quinzième année de remboursement du prêt.

EXIGIBILITE ANTICIPEE

La totalité des sommes dues en principal, intérêts, frais et accessoires deviendraient immédiatement exigible, en vertu des causes légales d'exigibilité et, en outre, si bon semble à la Banque quinze jours après une notification faite à l'emprunteur par lettre recommandée avec avis de réception sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire dans l'un des cas suivants :

- au cas où l'une des déclarations qui sont faites par le ou les bénéficiaires du PRET GLOBAL serait inexacte et à défaut d'exécution ou de violation d'un seul des engagements pris par l'emprunteur.

- en cas de fausse déclaration faite à la Banque, comme aussi aux compagnies d'assurances, en vue de l'adhésion de l'emprunteur, de l'un d'eux à l'assurance-groupe contractée par le prêteur,

- en cas d'incidents de paiement provoqués par l'un ou l'autre des bénéficiaires du présent PRET GLOBAL et inscrits sur les listes établies par la BANQUE DE France.

- en cas de vente amiable ou judiciaire des biens acquis aux présentes, comme aussi en cas d'incendie total ou partiel desdits biens.

- en cas de destruction totale ou partielle des biens financés à l'aide du prêt objet des présentes,

- en cas de décès de la personne adhérente à l'assurance-groupe mais seulement à concurrence du montant pour lequel elle est assurée.

Les sommes ainsi devenues exigibles seront productives d'intérêts calculés aux taux tels que prévus ci-dessus, sous la clause « PERIODE DE REMBOURSEMENT ». Les intérêts échus et non payés se capitaliseront de plein droit à compter du jour où ils seront exigibles pour une année entière et porteront eux-mêmes intérêts au même taux. Les intérêts de retard seront majorés éventuellement des taxes en vigueur. Cette stipulation ne pourra nuire à l'exigibilité survenue et, par suite, valoir accord de délai de règlement.

En outre, en application de l'article L 312.22 du Code de la Consommation, en cas de défaillance de l'emprunteur, dans l'hypothèse où la Banque n'exigerait pas le remboursement immédiat du capital restant dû, celle-ci majorera de 3% le taux d'intérêt que l'emprunteur aura à payer jusqu'à ce qu'il ait repris le cours normal des échéances contractuelles.

En cas de non paiement d'une somme devenue exigible, la Banque pourra prononcer la résiliation de l'adhésion à l'assurance-groupe.

Dans l'hypothèse où la Banque serait amenée à demander la résolution du présent contrat de prêt pour défaillance de l'emprunteur, ce dernier sera en outre redevable de l'indemnité de résolution définie à l'article L 312-22 du Code de la Consommation, dont le montant est fixé à 7% des sommes dues au titre du capital restant dû ainsi que des intérêts échus et non versés.

LIEU DE PAIEMENT

Tous les paiements à faire en vertu des présentes, auront lieu à l'Agence de COURBEVOIE CB2 de la BNP PARIBAS.



[Handwritten signature]

- SURETES REELLES -

PROMESSE D'EMPLOI

L'emprunteur promet d'employer la somme de CENT QUATRE VINGT DEUX MILLE NEUF CENT TRENTE HUIT Euros (182.938 Euros), au paiement à due concurrence du prix des biens acquis aux présentes.

Il s'oblige à déclarer dans la quittance que le paiement a été fait au moyen de deniers provenant du présent PRET GLOBAL, le tout, de façon à ce que la Banque se trouve investie, par la loi sur les biens dont l'acquisition est financée, du privilège prévu par l'article 2103-2 du code civil.

Il est convenu que ce privilège doit venir en 1^{er} rang et sans concurrence à peine d'exigibilité anticipée.

PAIEMENT DU PRIX

La somme de CENT QUATRE VINGT DEUX MILLE NEUF CENT TRENTE HUIT virgule QUATRE VINGT DEUX Euros (182.938,82 Euros), formant le prix de la présente vente, a été payée comptant, à l'instant même par l'acquéreur au vendeur, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné.

Les acquéreurs ont déclaré avoir effectué ce paiement, savoir :

- à concurrence de ZERO virgule QUATRE VINGT DEUX Euros (0,82 Euros), de leurs deniers personnels,

- et pour le surplus, soit CENT QUATRE VINGT DEUX MILLE NEUF CENT TRENTE HUIT Euros (182.938,00 Euros), au moyen des deniers provenant d'un emprunt que la Banque vient de leur consentir à cet effet aux termes des présentes.

Le vendeur donne aux acquéreurs quittance de la somme de CENT QUATRE VINGT DEUX MILLE NEUF CENT TRENTE HUIT virgule QUATRE VINGT DEUX Euros (182.938,82 Euros), formant le montant du prix de la présente vente et dont le paiement est ci-dessus constaté.

PRIVILEGE

Par suite de la promesse d'emploi et de la déclaration d'origine des deniers respectivement contenues dans la présente convention de prêt et dans la quittance qui figurent au présent acte, lequel est authentique, la Banque se trouve investie par la loi du privilège prévu par l'article 2103-2 du Code civil, lequel garantit sur les biens acquis le principal du PRET GLOBAL, les intérêts et commissions dont il est productif et ses accessoires.

CONSERVATION ET DUREE DE L'INSCRIPTION DE PRIVILEGE

L'inscription de privilège de prêteur de deniers sera requise pour une durée qui cessera d'avoir effet pour leur montant total, faute d'avoir été renouvelée en temps utile à l'expiration d'un délai de deux années à partir de la dernière échéance de l'obligation garantie, tel que ce remboursement est prévu au paragraphe intitulé « PERIODE DE REMBOURSEMENT ».

- CONDITIONS DIVERSES -

ASSURANCE DU BIEN IMMOBILIER

L'emprunteur devra justifier à la Banque dans le mois de son acquisition, de la souscription auprès d'une compagnie notoirement solvable d'une police d'assurance contre l'incendie et les risques divers concernant les biens acquis aux présentes.

Tant que l'emprunteur sera débiteur en vertu des présentes, ces biens devront rester assurés pour leur valeur de reconstruction ou au moins pour leur valeur de remplacement.



Ce montant devra être augmenté, si la Banque le demande, notamment, pour éviter les inconvénients pouvant résulter de l'application de la règle proportionnelle.

A toute demande de la Banque, l'emprunteur devra justifier des assurances et du paiement des primes.

Faute d'exécution de ces divers engagements, la Banque pourra, soit :

1°/ **exiger que l'emprunteur souscrive, dans un délai de quinze jours, une police d'assurance contre l'incendie et les risques divers, de façon à ce que les biens soient assurés pour leur valeur de reconstruction ou au moins pour leur valeur de remplacement.**

2°/ **assurer elle-même lesdits biens jusqu'au montant ci-dessus prévu à une ou plusieurs compagnies de son choix aux frais de l'emprunteur.**

3°/ **exiger le remboursement anticipé des sommes qui lui sont dues.**

En cas de sinistre, les sommes dues par la compagnie devront être versées à la Banque sans le concours et hors la présence de l'emprunteur et ce, jusqu'à concurrence de la créance de la Banque en principal, intérêts et accessoires, d'après l'évaluation présentée par elle. Bien entendu, si la Banque a trop perçu, l'emprunteur aura un recours contre elle, mais il ne pourra en exécuter aucun contre la compagnie qui sera valablement déchargée par les versements faits dans les conditions ci-dessus prévues.

INDIVISIBILITE

Toutes les obligations résultant des présentes, en principal, intérêts et accessoires, sont stipulées indivisibles entre les héritiers et ayants droit des bénéficiaires du crédit, de telle sorte que leur exécution pourra être réclamée pour le tout à n'importe lequel d'entre eux, sauf l'effet éventuel de l'assurance-décès contractée par la Banque de Monsieur MONLEZUN.

TRANSFERT EVENTUEL DU CREDIT A UNE TIERCE PERSONNE

Le transfert éventuel du crédit à une tierce personne est en principe exclu et ne saurait être envisagé qu'en cas de transfert des biens financés acquis en réalisation des présentes sous réserve de l'agrément exprès par la Banque de la personne de l'acquéreur et de l'acceptation des conditions financières qui seraient alors exigées par le prêteur.

ASSURANCE GROUPE-DECES

Monsieur MONLEZUN a adhéré à concurrence de 100 % à l'assurance-groupe contractée par le prêteur auprès de la compagnie d'assurances NATIO-VIE ET AXA COLLECTIVES, CONTRAT 4208, aux conditions générales et particulières de la police, dont il déclare avoir parfaite connaissance et un extrait lui a été remis par la Banque lors de l'envoi de l'offre rappelée en l'exposé qui précède.

Un exemplaire de cette notice, paraphé et signé par les bénéficiaires du crédit pour identification, est annexé aux présentes.

LOI DU 28 DECEMBRE 1966

pour satisfaire aux prescriptions de l'article 4 de la loi n° 66-1010 du 28 décembre 1966, les parties déclarent ce qui suit :

Compte tenu du montant, de la durée convenue, de l'ensemble des intérêts et frais, y compris les cotisations à l'assurance de groupe qui seront dus et des frais afférents à la constitution des sûretés, le taux effectif global du prêt déterminé pour l'application de l'article 3 de la Loi précitée, ressort à un taux calculée selon la méthode proportionnelle de 5,617 %.

DUREE DE L'INSCRIPTION

De convention expresse entre les parties, et conformément à l'article 2154 du Code Civil, l'inscription à prendre en vertu des présentes aura effet jusqu'à l'expiration d'un délai de DEUX années à compter de l'échéance finale du prêt.



TRANSFERT DE RECOUVREMENT – TITRISATION

En cas de cession de créances, nées au titre du présent contrat, à un fonds commun de créances conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, le transfert des sûretés garantissant chaque créance, y compris, le cas échéant, le bénéfice des assurances, sera réalisé de plein droit au profit dudit fonds, conformément aux dispositions de l'article 34, alinéa 7 de la loi n°88-1201 du 23 décembre 1988 modifiée.

PASSAGE A LA MONNAIE UNIQUE EUROPEENNE

En tant que de besoin et conformément aux principes généraux du droit monétaire, il est rappelé que les créances de sommes d'argent, libellées et/ou payables dans une unité monétaire d'un pays membre de la Communauté Européenne (Unité monétaire nationale) en vertu des présentes, seront considérées, de plein droit, comme libellées et/ou payables en monnaie unique européenne, lorsque cette Unité Monétaire Nationale cessera d'avoir cours légal ou, plus généralement, sera remplacée par la monnaie unique européenne, conformément à la réglementation communautaire et/ou nationale applicable.

Le taux et les conditions de conversion de l'Unité Monétaire Nationale seront ceux résultant de l'application des dispositions de l'article 109-L.4 du Traité sur l'Union Européenne.

Bien entendu, le remplacement de l'Unité Monétaire nationale par la monnaie unique européenne n'entraînera ni novation, ni rupture des relations entre les parties et ce, même si pour des raisons techniques, il pourrait être constaté un changement de référence.

COPIE EXECUTOIRE

Les parties requièrent le notaire associé souligné de délivrer une copie exécutoire nominative des présentes.

-XI- DÉCLARATIONS

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

Le VENDEUR et l'ACQUÉREUR déclarent confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à leur état civil, leur statut matrimonial et leur résidence et déclarent au surplus :

- qu'ils sont de nationalité française.
- qu'ils se considèrent comme résidents au sens de la réglementation française des changes actuellement en vigueur.
- Ils ne sont pas placés sous l'un des régimes de protection prévu par la loi du 3 Janvier 1968 portant réforme des incapables majeurs.
- Ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire et qu'elles ne sont pas en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptibles de l'être selon la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 afférente au surendettement des particuliers dit "Loi NEIERTZ" .

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'ACQUÉREUR.

FORMALITÉ DE PUBLICITÉ FONCIÈRE

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-après



élu, des inscriptions, transcriptions, publications ou autres empêchements qui pourraient être révélés par l'état hypothécaire qui sera délivré suite à cette formalité.

DOMICILE

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

Pour la validité de l'inscription à prendre en garantie du prêt ci-dessus, domicile est élu en l'étude du notaire soussigné.

-XII- DÉCLARATION POUR L'ADMINISTRATION

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le notaire soussigné a spécialement averti le VENDEUR des dispositions légales relatives aux plus-values immobilières.

A cet égard, le VENDEUR déclare :

1°) Que son domicile est bien celui indiqué en tête des présentes.

Et que le service des impôts dont il dépend est celui de VANVES (Hauts-de-Seine), 48 rue Raymond Marcheron.

2°) Que l'IMMEUBLE vendu n'est plus soumis à l'imposition sur la plus-value, puisqu'il en est propriétaire depuis plus de 22 ans.

RÉGIME FISCAL

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente VENTE n'entre pas dans le champ d'application de la Taxe sur la valeur ajoutée, l'IMMEUBLE ci-dessus désigné étant achevé depuis plus de cinq ans.

En conséquence, la mutation se trouve soumise à la taxe de publicité foncière au taux prévu par l'article 1594 DA du C.G.I.

Le prix de la présente VENTE étant stipulé frais de négociation notariale à la charge du vendeur en l'acquis de l'acquéreur, les charges diminutives de ce prix sont évaluées, pour les droits d'enregistrement à 6.837,34 Euros (44.850 Frs) TTC, ce qui fait ressortir le prix net taxable à 176.101,48 Euros (1.155.150 Frs)

CALCUL DES DROITS

| | | | |
|--------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------------|
| Montant du Prix : | 1155150 Francs | | |
| Taxe Départementale : | 3,6 % | - Réduction: 0 % = | 41585,00 F 6339,59 € |
| Taxe communale : | 1,2 % | = | 13862,00 F 2113,25 € |
| Frais de recouvrement: | 2,5 % | = | 1040,00 F 158,55 € |
| TOTAL = | | | 56487,00 F 8611,00 € |

XIII- RÉFÉRENCES DIVERSES

Néant.

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

rédigée sur treize pages.

PROTECTION DE L'ACQUÉREUR IMMOBILIER

(Article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation)

Les parties déclarent que le présent acte a été précédé d'un avant contrat sous seing privé en date à VILLENEUVE (Aveyron) du 29 octobre 2001 et à ASNIERES (Hauts-de-Seine) du 7 novembre 2001



L'ACQUEREUR reconnaît :

- que cet avant contrat lui a été notifié par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, le 31 octobre 2001 et qu'il n'a pas exercé la faculté de rétractation permise par l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, tel qu'issu de l'article 72 de la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 (*L'avis de réception, ainsi que le récépissé daté du 7 novembre 2001 sont demeurés ci-annexés après mention*),

- et que le présent acte, par rapport à l'avant contrat sus énoncé, ne contient aucune stipulation pouvant avoir pour effet de modifier les conditions essentielles de la vente, et notamment la consistance, la nature, la destination du bien vendu ou son prix.

En conséquence, le présent acte n'est pas soumis à la faculté de réflexion institué par l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, précité.

TERMITES ET INSECTES XYLOPHAGES

Absence d'Attestation sur l'état parasitaire du bien

Le VENDEUR déclare :

- qu'à ce jour l'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article 3 de la loi n° 99-47 I du 8 juin 1999 et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble,

- qu'il n'existe pas de disposition légale l'obligeant à produire une attestation sur l'état parasitaire du bien vendu,

- qu'il n'entend pas être tenu à quelque garantie vis à vis de l'ACQUÉREUR concernant l'état parasitaire du bien vendu, n'étant pas un professionnel de l'immobilier ce qui est expressément accepté par l'ACQUÉREUR .

En conséquence l'ACQUÉREUR s'oblige à prendre l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour du transfert de propriété, sans recours contre le vendeur en cas de présence, dans l'immeuble vendu, de termites ou autres insectes xylophages .

A toutes fins utiles le VENDEUR déclare avoir fourni à l'ACQUEREUR qui le reconnaît, une attestation sur l'état parasitaire du bien, objet du présent acte, délivrée par le Cabinet CERTIM-AGENDA en date du 23 juillet 2001, aux termes de laquelle il résulte les conclusions ci-après littéralement retranscrites :

« Le jour de notre visite nous n'avons pas décelé de présences actives ni de présences non actives de Termites »

LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Loi du 29 Juillet 1998

Le vendeur déclare

- que n'a pas eu connaissance de cas de maladie pouvant être liée à la présence de plomb dans l'immeuble vendu,

- que l'immeuble objet des présentes n'est pas situé dans une zone à risque d'exposition au plomb.

ASSAINISSEMENT

Concernant le mode d'assainissement de l'IMMEUBLE objet des présentes, le VENDEUR déclare que ce bien n'est pas raccordé à un réseau collectif (« tout-à-l'égout ») du fait de la non existence d'un tel réseau à proximité, mais qu'il est desservi par un système d'assainissement individuel de type fosse septique.

A ce sujet, le VENDEUR précise :

- Qu'il a fait installer ce système d'assainissement individuel

- Que cette installation ne connaît actuellement aucune difficulté particulière de fonctionnement et qu'elle ne nécessite aucun entretien particulier ;

- Que cette installation n'a fait l'objet d'aucun contrôle technique de la part de la Mairie.

L'ACQUEREUR déclare avoir reçu du VENDEUR, toutes les informations nécessaires concernant cette installation d'assainissement, notamment quant à sa localisation



et son entretien, déchargeant le VENDEUR de toute responsabilité à ce sujet, notamment en cas de non conformité (actuelle ou future) de ladite installation au regard des prescriptions en matière « d'hygiène et d'assainissement ».

DÉCLARATION SUR L'AMIANTE

Le Notaire soussigné a informé les parties, ce qu'elles reconnaissent, des dispositions du décret n°96-97 du 7 février 1996 modifié.

Le VENDEUR déclare qu'à ce jour l'IMMEUBLE objet des présentes n'entre pas dans le champ d'application du décret précité, étant uniquement à usage d'habitation et ne comportant qu'un seul logement .

URBANISME - VOIRIE

En ce qui concerne les divers Certificats relatifs à l'Urbanisme et à la voirie, les parties déclarent se référer à ceux qui sont demeurés annexés aux présentes.

L'ACQUÉREUR a pris connaissance desdites pièces, tant par lui-même que par la lecture que lui en a donné le Notaire soussigné.

Lesquelles pièces consistent en une note de renseignements d'urbanisme et un Certificat d'Urbanisme Négatif.

NOTE D'URBANISME

Un renseignement d'urbanisme n° 012252015004 a été délivré par la Mairie de CAPDENAC-GARE (Aveyron), le 14 mai 2001, duquel il résulte que l'immeuble objet des présentes est soumis aux règles générales d'urbanisme.

Ledit renseignement d'urbanisme est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

CERTIFICAT D'URBANISME

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle, sans recours contre le VENDEUR, de toutes dispositions d'urbanisme et de toutes limitations administratives au droit de propriété susceptibles d'intéresser l'IMMEUBLE objet des présentes sauf ce qui va être dit et convenu ci-après.

A ce sujet, les parties, et plus particulièrement l'ACQUEREUR, déclarent avoir pris connaissance d'un Certificat d'Urbanisme Négatif sollicité au titre de l'article L.410-1 du Code de l'urbanisme et délivré par la Direction Départementale de l'Equipement de l'Aveyron, subdivision de CAPDENAC-GARE (Aveyron), le 23 août 2001, sous le n° 12 25201A4005, dont il résulte notamment les dispositions suivantes :

Objet de la demande

Possibilité de réaliser l'opération ci-après (Article L.410-1b du Code de l'urbanisme) : Aménagement de la grange en habitation.

Réponse à la demande

L'opération n'est pas réalisable

Droit de Préemption

Néant.

Nature des dispositions d'urbanisme applicable au terrain

Situation / Zone : PAU

Equipements publics

- Eau potable : desservi.
- Assainissement : non desservi.
- Electricité : desservi.
- Voirie : non desservi.



Motifs du Caractère Négatif et Observations

Considérant que le terrain de la présente demande n'est pas desservi par des voies présentant des caractéristiques suffisantes répondant au besoin du projet.

Considérant que les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ainsi que l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

En application des articles R 111-2 et R 111-4 du Code de l'Urbanisme, une réponse négative est donnée à cette demande.

PURGE DU DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER

Le notaire soussigné déclare qu'en application du décret numéro 62-1235 du 20 octobre 1962, il a par pli recommandé avec demande d'avis de réception, notifié la présente vente à la SAFER compétente en vue de l'exercice éventuel de son droit de préemption institué par la loi numéro 62- 933 du 8 août 1962, modifiée par l'ordonnance numéro 67-824 du 23 septembre 1967.

Suite à une demande de renonciation anticipée au droit de préemption de la SAFALT adressée par Me DUMOULIN, notaire soussigné, le 20 novembre 2001, la SAFALT a fait savoir par courrier du 6 décembre 2001 qu'elle n'exercera pas son droit de préemption.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Du chef de la communauté VERNET / DURANT

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section A n°1052 :

ladite parcelle dépendait de la communauté ayant existé entre les époux VERNET / DURANT pour l'avoir reçu au nom et pour le compte de ladite communauté par voie d'échange, contre des immeubles dépendant de leur communauté, de MONSIEUR Dominique André BEAUDOUIN, et Madame Annick Odile Nicole Elisabeth DOURIEZ, son épouse, demeurant ensemble à TOULON (Var), 6 avenue Vauban, aux termes d'un acte d'échange sans soulte reçu par Maître Pierre DUMOULIN, notaire soussigné, le 27 novembre 1970, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de VILLEFRANCHE-de-ROUERGUE (Aveyron), le 17 décembre 1970, volume 507, n° 35.

En ce qui concerne le restant des parcelles :

Le restant des parcelles dépendait de la communauté ayant existé entre les époux VERNET / DURAND, en vertu de l'acquisition qu'ils en avaient faite au nom et pour le compte de ladite communauté de Monsieur Jean Raymond RIGAL, propriétaire cultivateur, et Madame Maria DELBOURG, sans profession, son épouse, demeurant ensemble au lieudit « Marinesque », commune de SALLES-COURBATIERS (Aveyron).

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre DUMOULIN, Notaire soussigné, le 28 octobre 1969.

Cette acquisition a été faite moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de VILLEFRANCHE-de-ROUERGUE (Aveyron), le 5 décembre 1969, Volume 451, n°29.

Divorce des époux VERNET-DURAND :

Monsieur Jacques VERNET et Madame Anne-Marie DURAND, sus-nommés, ont déposé une demande conjointe de divorce auprès du Tribunal de Grande Instance de NANTERRE (Hauts de Seine), le 11 juillet 1983.

Le divorce a été prononcé par ledit Tribunal suivant jugement en date du 15 février 1984.

Liquidation de la communauté VERNET-DURAND :



Aux termes d'un état liquidatif reçu par Maître Jean-Pierre MORIN, Notaire à BAGNEUX (Hauts de Seine), le 4 novembre 1983, enregistré à MONTROUGE (Hauts de Seine), le 22 novembre 1983, Bordereau 330, Case 16, les parcelles faisant aujourd'hui de la présente vente ont été attribuées en toute propriété à Monsieur Jacques VERNET.

Cet état liquidatif a été déposé au rang des minutes dudit Maître Jean-Pierre MORIN, aux termes d'un acte de dépôt reçu par ce dernier le 29 août 1985, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de VILLEFRANCHE-de-ROUERGUE (Aveyron), le 18 octobre 1985, volume 1480, n° 44.

ORIGINE ANTÉRIEURE

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 GÉNÉRALES

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

1-) ÉTAT - MITOYENNETÉ - DÉSIGNATION - 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, 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, excédât-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'ACQUÉREUR.

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 droit qu'il n'en aurait en vertu de titre régulier non prescrit ou de la loi.

A cet égard, 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'autre que celle pouvant résulter de la situation des lieux, des stipulations du présent acte.

3-) ASSURANCES

L'ACQUÉREUR fera son affaire personnelle pour souscrire toute police d'assurance concernant sa responsabilité personnelle.

En cas de continuation du contrat d'assurance précédemment souscrit par le VENDEUR, l'ACQUÉREUR en paiera les primes à leurs échéances à compter du jour de l'entrée en jouissance.

A cet égard le Notaire soussigné a rappelé aux parties les dispositions de l'article L 121-10 du Code des Assurances précisant :

- *Qu'en cas d'aliénation de la chose assurée l'assurance continue de plein droit au profit de l'ACQUÉREUR, à charge pour celui ci, d'exécuter toutes les obligations dont l'assuré était tenu vis à vis de l'assureur en vertu du contrat ;*

- *Toutefois l'ACQUÉREUR a la faculté de résilier le contrat d'assurance.*

- *Le VENDEUR reste tenu vis à vis de l'assureur, au paiement des primes échues mais est libéré, même comme garant des primes à échoir, à partir du moment où il a informé l'assureur de l'aliénation par lettre recommandée.*

- *L'assureur ne peut demander le paiement d'une indemnité en cas de résiliation dans les conditions ci-dessus.*



Connaissance prise de ces dispositions légales l'**ACQUÉREUR** déclare ne pas vouloir continuer la police d'assurance incendie souscrite par le **VENDEUR** et par suite lui donne mandat pour résilier cette police en son nom ce qui est accepté expressément par le **VENDEUR**.

En conséquence le **VENDEUR** s'oblige en cette qualité de mandataire de l'**ACQUÉREUR** à procéder sans délais à la résiliation de sa police d'assurance.

4-) QUOTE-PART IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'**ACQUÉREUR** acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'**IMMEUBLE** peut ou pourrait être assujéti, étant précisé à ce sujet :

1) que la taxe d'habitation de l'année en cours incombe en totalité à l'occupant au 1er Janvier.

2) que la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères se répartiront prorata temporis entre le **VENDEUR** et l'**ACQUÉREUR**. Dès à présent l'**ACQUÉREUR** s'engage à rembourser à la première réquisition du **VENDEUR**, la fraction lui incombant, tant que l'avertissement correspondant ne lui sera pas adressé à son nom propre.

Nonobstant la répartition ci-dessus stipulée, les parties reconnaissent que le Notaire soussigné les a informées que cette répartition n'étant pas opposable à l'administration fiscale, le **VENDEUR** restera seul redevable légal du paiement de la taxe foncière et celle d'enlèvement des ordures ménagères concernant l'année en cours.

5-) ABONNEMENTS DIVERS

L'**ACQUÉREUR** fera son affaire personnelle à compter du jour de l'entrée en jouissance 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 ÉMOLUMENTS

L'**ACQUÉREUR** 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.

ASSURANCES de RESPONSABILITÉ et de DOMMAGES

Le **VENDEUR** déclare :

- que le bien vendu a été mis en construction antérieurement au 1er Janvier 1979,
- qu'en conséquence, il n'était pas soumis aux obligations résultant des dispositions de la loi n° 78-12 du 4 Janvier 1978, relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

REMISE DE TITRES

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

COMMISSION DE NEGOCIATION

Le **VENDEUR** a confié à L'Etude de Maîtres RAMES-DUMOULIN la mission de vendre l'immeuble objet des présentes,

Le **VENDEUR** donne mandat au Notaire soussigné de verser en son acquit, la somme de SIX MILLE HUIT CENT TRENTE SEPT virgule TRENTE QUATRE Euros (6.837,34 Euros - 44.850 Frs) T.T.C., montant de cette commission, par prélèvement sur le prix.



Étant précisé que cette indication de paiement ne libérera définitivement le VENDEUR, vis à vis de l'Etude, que si le prix ci-dessus stipulé est effectivement encaissé, et qu'il ne se trouvera pas indisponible par la survenance de quelque cause que ce soit .

POUVOIR POUR ENCAISSER LE PRIX

Les personnes désignées sous le vocable VENDEUR se donnent mutuellement pouvoir l'une à l'autre à l'effet d'encaisser toutes sommes dues en vertu des présentes, d'en donner quittance et décharge .

REGLEMENT DES CRÉANCES

Le VENDEUR autorise expressément le Notaire soussigné à procéder en son acquit au règlement de toute créance bénéficiant à un établissement bancaire qui aurait fait inscrire sur le bien vendu une sûreté réelle afin d'obtenir la mainlevée du ou des inscriptions hypothécaires.

Le VENDEUR fera son affaire personnelle pour contester s'il y a lieu, directement auprès de l'établissements bancaire, le bien fondé du ou des créances.

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.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

ATTESTATIONS DE CLOTURE DU DOCUMENT HYPOTHÉCAIRE

En vue de la publication du présent acte au bureau des hypothèques, sont ici prévues les affirmations et attestations de clôture du document hypothécaire.

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.

Le Notaire soussigné atteste que la première partie du présent document hypothécaire 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.

Le Notaire soussigné certifie que l'identité des parties lui a été régulièrement justifiée, que les noms et prénoms desdites parties n'ont subi aucune modification .

ANNEXES

Demeureront annexées au présent acte les pièces suivantes :

- Note de renseignements d'urbanisme délivrée le 14 mai 2001
- Certificat d'urbanisme Négatif délivré le 23 août 2001,
- Demande de renonciation anticipée au droit de préemption de la SAFER
- Procuration de M VERNET en date du 21 décembre 2001
- Récépissé de remise de pièce loi SRU
- Accusé de réception loi SRU
- Offre de prêt
- Notice d'information sur le contrat d'assurance
- Plan de remboursement
- Procuration de la BNP PARIBAS en date du 29 janvier 2002

DONT ACTE rédigé sur vingt pages.



Avec le concours de Maître GOZLAN, notaire associé à PUTEAUX (Hauts-de-Seine), en ce qui concerne le prêt.

Fait et passé à VILLENEUVE,
En l'étude,
Les jour, mois et an susdits,
Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.
Les signatures suivent à la minute.
SUIT LA TENEUR DES ANNEXES SUS-MENTIONNEES.

H

