

Rép. N° 05-11-74

Taxe N° PF/SN



Taxe

1er Juin

2006

VENTE

Par M<sup>me</sup> Evélyne LEBRUN

A M<sup>r</sup> et M<sup>me</sup> Jean GANDOSSE

---

Société Civile Professionnelle  
**Claude PLÉAU - Alain DESCOIS - Pierre FONGARNAND**  
Notaires Associés à GIEN (Loiret)  
15, rue Louis Blanc  
Société Titulaire d'un Office Notarial

## CONSERVATION DES HYPOTHÈQUES de SARLAT

Publié et Enregistré

Le 21/06/2006

V° 2006 P N° 2411

Taxe 687

Salaire 15

Total 702 €

T.V.A.

Inscrit

Le

V° N°

Taxe

Salaire

Total

L'AN DEUX MILLE SIX.

LE *premier juin*,

Maître Pierre FONGARNAND, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Claude PLÉAU, Alain DESCOIS et Pierre FONGARNAND Notaires associés", titulaire d'un Office Notarial dont la siège est à GIEN (Loiret), 15, rue Louis Blanc, soussigné

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

### IDENTIFICATION DES PARTIES

Les personnes requérantes, parties au présent acte sont :

#### VENDEUR

Madame Evelyne Marcelle DEGRET, sans profession, demeurant à GAGNY (93220), 105 Avenue René Faugeras, veuve et non remariée de Monsieur Gérard Maxime Christian LEBRUN.

Née à PARIS (14ème), le 8 mai 1950.

De nationalité française.

N'ayant pas conclu de Pacte Civil de Solidarité, ainsi déclaré.

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

#### ACQUEREUR

Monsieur Jean Luc GANDOSSI, *gérant de société*, et Madame Martine Elisabeth DEGRET, employée de banque, demeurant ensemble à SANTENY (94440), 1 Allée du Grand Duc.

Nés, savoir

Monsieur GANDOSSI à VILLEMOMBLE (Seine Saint Denis), le 22 septembre 1952.

Madame GANDOSSI à PARIS (14ème), le 28 octobre 1951.

Tous deux de nationalité française.

Mariés initialement sans contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de MONTFERMEIL (Seine Saint Denis), le 30 juin 1973.

EL 4 612

Ayant adopté le régime de la communauté universelle de biens suivant acte reçu par Me ROCHELOIS, notaire à PARIS, le 13 janvier 1995, homologué suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de CRETEIL, le 16 janvier 1996.

Les personnes identifiées ci-dessus étant dénommées dans le corps du présent acte "L'ACQUEREUR".

Il est ici précisé que, dans le cas de pluralité de VENDEURS ou d'ACQUEREURS, 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.

#### **DOMICILE**

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

#### **PRESENCE ou REPRESENTATION**

La personne identifiée ci-dessus sous le vocable "VENDEUR" est ici présente.

Les personnes identifiées sous le vocable "ACQUEREUR" sont, savoir :

- présente en ce qui concerne Monsieur GANDOSI
- non présente en ce qui concerne Madame GANDOSI, mais représentée par Monsieur GANDOSI, en vertu d'une procuration sous seing privé en date du 25 mai 2006.

Précision étant ici faite que le vocable "ACQUEREUR" s'applique tant aux personnes mandantes qu'à leur mandataire.

#### **OBJET DU CONTRAT**

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

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

#### **DESIGNATION**

#### **COMMUNE DE SAINT CYPRIEN (Dordogne)**

Une parcelle de terrain à bâtir située lieudit "La Couture", cadastrée section E n° 1024 pour une contenance de 13a 50ca.

L'ACQUEREUR déclare vouloir destiner le terrain ci-dessus désigné à la construction d'un immeuble à usage d'habitation. Afin de satisfaire aux dispositions de l'article L. 111-5-3 du Code de l'urbanisme, le VENDEUR déclare que ledit terrain a fait l'objet d'un bornage établi par Mr ALBRAND, géomètre-expert à SARLAT-LA CANEDA.

Un exemplaire du plan de bornage est demeuré ci-annexé.

A

EL GIL

**DIVISION**

La parcelle cadastrée section E numéro 1024 provient de la division de la parcelle cadastrée section E numéro 923 pour une contenance de 28a 87ca en deux nouvelles parcelles :

- La parcelle cadastrée même section numéro 1024, faisant l'objet de la présente vente,
- Et la parcelle cadastrée même section numéro 1023, d'une contenance de 15a 37ca, restant la propriété du VENDEUR.

Ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établi par Monsieur ALBRAND Géomètre Expert à SARLAT-LA CANEDA en date du 11 octobre 2005 sous le numéro 782 N qui sera déposé avec une copie authentique des présentes au bureau des Hypothèques compétent.

**EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean François MAGIS, notaire à MEYRALS, le 3 mai 2005, publié au bureau des Hypothèques de SARLAT LA CANEDA le 4 mai 2005, volume 2005 P, n° 1819.

**CHARGES ET CONDITIONS**

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

**PROPRIETE-JOUISSANCE**

L'ACQUEREUR 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 et occupation ainsi que le VENDEUR le déclare.

**PRIX**

Cette vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de : **TREIZE MILLE CINQ CENT EUROS (13.500 €)**

Ce prix a été payé comptant par l'ACQUEREUR ce jour même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné au VENDEUR qui le reconnaît et lui en donne quittance.

**DONT QUITTANCE**

**DECLARATIONS POUR L'ADMINISTRATION**

Conformément aux dispositions de l'article 257-7°-1-a du CGI, la présente mutation n'est pas assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée.

En effet, l'acquéreur, personne physique, déclare que le terrain acquis est destiné par lui à la construction d'un immeuble affecté à usage d'habitation.

En conséquence, la mutation est soumise à la taxe de publicité foncière au taux prévu par l'article 1594 D du même code.

+

EL 612

**IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

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

A cet égard, le VENDEUR déclare :

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

Et que le centre des impôts dont il dépend est : LE RAINCY (93340), 22 allée de l'Eglise.

2) Que L'IMMEUBLE vendu lui appartient suite à l'acquisition qu'elle en a faite avec d'autres biens suivant acte reçu par Me MAGIS, notaire à MEYRALS, le 3 mai 2005 et qu'il avait alors une valeur pour le terrain non bâti de : 27.270 €.

3) Qu'aucun impôt sur le revenu afférent à la plus-value en report d'imposition n'est dû, en effet il résulte des différents calculs préalablement effectués que la présente vente ne génère aucune plus-value quelconque. De ce fait le VENDEUR n'est pas redevable de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value immobilière des particuliers sur la présente vente.

En conséquence, aucune déclaration de plus-value ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement du présent acte conformément à l'article 150 VG, III du Code général des impôts.

**CALCUL DES DROITS DE MUTATION**

**Sur la somme de : 13500 €.**

Taxe départementale 3,60% =	486,00 €
Taxe d'Etat 0,20% =	27,00 €
Taxe communale 1,20% =	162,00 €
Frais de recouvrement (Etat) 2,50% =	12,00 €
TOTAL... =	<u>687,00 €</u>

**ATTESTATION DU CONTENU DES ENONCIATIONS NECESSAIRES A LA PUBLICATION**

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

**CERTIFICAT D'IDENTITE**

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

**RENOIS DE LA PARTIE NORMALISEE**

Il y a lieu le cas échéant de réincorporer dans le corps de la partie normalisée, le texte du ou des renvois suivants, spécialement approuvés qui ne forment qu'un tout avec lui :

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

4  
E L O I L

**CERTIFICAT D'URBANISME**

L'IMMEUBLE vendu constitue, dans le patrimoine du vendeur, une unité foncière, de sorte que la présente vente ne réalise aucune division de propriété.

Du certificat d'urbanisme délivré le 3 avril 2006, au titre de l'article L.410-1 du Code de l'urbanisme, et demeuré annexé aux présentes, il résulte :

"....

**CADRE 5 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN**

- Liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol :

- AC4 : Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)

....

**CADRE 9 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

L'assainissement individuel semble possible. Il devra être conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

L'assainissement individuel devra être réalisé conformément aux dispositions du schéma d'assainissement de la commune.

L'installation du dispositif d'assainissement autonome, à effectuer selon les normes en vigueur, devra, préalablement aux travaux correspondants, faire l'objet d'une autorisation de la mairie (demande à effectuer en même temps que la demande de permis de construire). Le pétitionnaire est invité à se rapprocher dès maintenant des services techniques de la Mairie.

Le terrain étant situé dans une zone particulièrement sensible, il est recommandé de prendre contact avec l'Architecte des Bâtiments de France. Ainsi pourront être définis avec lui la nature et le caractère des travaux que vous envisagez de réaliser. Contactez le 05.53.06.20.60.

Les prescriptions ci-annexées de M. l'Architecte des Bâtiments de France devront impérativement être respectées au niveau de la demande de permis de construire.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur les pièces relatives au volet paysager à fournir lors du dépôt de la demande de permis de construire (décret n° 94.408 du 18 mai 1994).

Votre commune est concernée par le phénomène retrait-gonflement des argiles, qui peut engendrer des désordres graves au bâti.

Je vous invite dès lors à vous rapprocher des services de la mairie pour toutes les informations complémentaires.

L'accès à créer fera l'objet d'une permission de voirie. Celle-ci devra être obtenue avant tout dépôt de permis de construire et jointe à ce dernier.

...."

**DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

La présente vente ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain prévu par les articles L.211-1 et L.213-1 du Code de l'urbanisme.

En effet, l'immeuble est situé sur une portion de territoire où ce droit de préemption n'a pas été institué.

f  
EL 012

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

L'immeuble objet des présentes appartient en propre à Madame LEBRUN-DEGRET par suite de l'acquisition qu'elle en a faite seule de Madame Michelle PIGNOL, née à PARIS (13ème), le 6 mars 1932, demeurant à SANARY SUR MER (Var), 143 Allée des Primevères Les Picotières Fleuries.

Suivant acte reçu par Me Jean François MAGIS, notaire associé à MEYRALS, avec la participation de Me Pierre FONGARNAND, notaire associé à GIEN, le 3 mai 2005.

Moyennant un prix principal payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des Hypothèques de (1) ~~GIEN~~, le 4 mai 2005, volume 2005 P, n° 1819.

### **ORIGINE ANTERIEURE**

Les parties dispensent le notaire soussigné d'établir plus longuement ici l'origine de propriété de L'IMMEUBLE, déclarant vouloir s'en référer à celle ci-annexée.

### **CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

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-) ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION - CONTENANCE**

L'IMMEUBLE est vendu dans son état actuel, sans garantie de la contenance indiquée, la différence avec celle réelle, même supérieure à un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR.

Sauf application d'une disposition légale spécifique, Le VENDEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

Pour le cas où le VENDEUR serait un professionnel de l'immobilier, la clause d'exonération des vices cachés ne pourra pas s'appliquer. Il devra en outre garantir à l'acquéreur la contenance indiquée à un vingtième près ainsi qu'il est prévu à l'article 1619 du Code civil.

#### **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.

#### **DECLARATION DU VENDEUR**

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

#### **3-) IMPOTS**

Il acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE peut et pourra être assujetti, étant précisé à ce sujet que la taxe foncière se répartira prorata temporis entre VENDEUR et ACQUEREUR.

#### **TAXE FONCIERE - SUPPLEMENT D'IMPOSITION**

Le VENDEUR se reconnaît informé des dispositions de l'article 1509 V du C.G.I qui prévoit :

4

EL GIL

"Les terrains autres que ceux classés dans la catégorie fiscale des terrains à bâtir et dont la cession entre dans le champ d'application du 7° de l'article 257 sont imposés à la taxe foncière sur les propriétés non bâties en tant que terrains à bâtir, au titre de l'année de la cession et des deux années précédentes.

#### **4-) FRAIS - DROITS ET EMOLUMENTS**

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

#### **DECLARATIONS**

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

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à leur état civil, leur statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité et leur résidence.

Ils ajoutent ce qui suit :

- Ils sont de nationalité française ;
- 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 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 ou autres.
- ils ne sont pas en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptible de l'être, selon la loi numéro 89-1010 du 31 décembre 1989 relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles.

##### **2/- Concernant l'IMMEUBLE vendu**

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

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

##### **ASSURANCES de RESPONSABILITE et de DOMMAGES**

L'ACQUEREUR déclare qu'il se propose d'édifier un bâtiment sur l'IMMEUBLE vendu.

Le notaire soussigné attire l'attention de l'ACQUEREUR, qui le reconnaît, sur les dispositions de la loi numéro 78-12 du 4 Janvier 1978, relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, et plus particulièrement sur les obligations résultant des articles suivants du code de la construction et de l'habitation :

"Article L.111-30 : Toute 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 celui 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 du Code civil reproduit à l'article L.111-14, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du même code, reproduit à l'article L.111-13".

"....."

4

EL GIL



"Article L.111-28 : Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, reproduits aux articles L.111-13 à 111-19, à propos de travaux de bâtiment, doit être couverte par une assurance.

A l'ouverture de tout chantier, elle doit être en mesure de justifier qu'elle a souscrit un contrat d'assurance la couvrant pour cette responsabilité."

"....."

"Article L.111-14 : Est réputé constructeur de l'ouvrage :

"....."

"2°/ Toute personne qui vend après achèvement un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire."

"....."

### **TERMITES**

L'IMMEUBLE objet des présentes n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999.

Le VENDEUR déclare ne pas avoir connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

### **EXEMPTION TEMPORAIRE DE TAXE FONCIERE**

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été spécialement averti par le notaire soussigné, qu'en l'état actuel de la législation fiscale et de l'article 1383 du C.G.I., l'exonération temporaire de deux années de la taxe foncière sur les propriétés bâties, est subordonnée à la production, par le propriétaire auprès de l'administration fiscale (service du Cadastre), d'une déclaration de construction nouvelle sur un modèle agréé, à souscrire dans les quatre-vingt dix jours de la déclaration d'achèvement des travaux. Toutefois, les communes et groupements de communes peuvent décider de supprimer l'exonération de la part de taxe foncière qui leur revient pour les immeubles achevés à compter du 1er janvier 1992.

### **FORMALITE DE PUBLICITE FONCIERE**

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

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

### **REMISE DE TITRES**

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

### **POUVOIRS**

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

4

et GIL

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

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

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

**DONT ACTE rédigé sur 9 pages.**

Fait et passé au siège de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

A la date sus indiquée.

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

Les parties approuvent :

- Renvois : *non*
- Mots rayés nuls : *non*
- Chiffres rayés nuls : *aucun*
- Lignes entières rayées nulles : *aucun*
- Barres tirées dans les blancs : *aucun*

*BL 4 BR*

(1) SARLAT

*Handwritten signatures and scribbles, including a large signature and a scribble with a cross.*