

Me Matar CHARPENTIER, notaire associé à Janze (35).

Taxe : 8

4 JANVIER 2003

VENTE

Par Mr et Mme Luc POSTIC,

A Mr et Mme Pierre CURMI.

DROIT DE TIMBRE
Payé sur état
Autorisation
en date du 14/06/1988

- Page N°1 -

DOCUMENT HYPOTHÉCAIRE NORMALISÉ

L'AN DEUX MILLE TROIS

Le Quatre Janvier

Maître Hervé BRUCHON, notaire associé, membre de la Société Civile Professionnelle "Hervé BRUCHON et Bruno COURLET de VREGILLE" titulaire d'un Office Notarial à Dijon, 6 rue de l'Ecole de Droit, soussigné.

Avec la participation de Me Matar CHARPENTIER, Notaire Associé à JANZE (35)

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

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

IDENTIFICATION DES PARTIES

Les personnes requérantes, parties au présent acte sont :

VENDEUR

Monsieur Luc François **POSTIC**, métreur, et Madame Dominique **BARBAT**, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à DIJON (21000), 11, rue Condorcet.

Nés savoir :

- Monsieur à PARIS (75015), le 30 novembre 1955.

De nationalité Française.

- Madame à PARIS (75014), le 24 avril 1951.

De nationalité Française.

Mariés sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de DIJON (21000), le 01 juin 1996 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

La ou les personnes identifiées ci-dessus étant dénommées dans le corps du présent acte "Le VENDEUR".

ACQUEREUR

Monsieur Pierre **CURMI**, Chercheur à l'INRA, et Madame Anne **LEFEVRE**, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à PONDICHERY (INDE), 26A, Suffren Street.

Nés savoir :

- Monsieur à ALEXANDRIE (EGYPTE), le 25 février 1951.

De nationalité Française.

- Madame à RABAT (MAROC), le 13 Juillet 1951.

De nationalité Française.

Mariés, Monsieur en secondes noces comme étant veuf en premières noces de Madame Sylvie Léonie FESDJIAN, sans contrat préalable à leur union célébrée à la mairie de RENNES (35000), le 13 Mai 1995 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

La ou 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

LP

OP

PC

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 l'étude du notaire soussigné.

PRESENCE ou REPRESENTATION

Toutes les personnes identifiées ci-dessus sous les vocables "VENDEUR" ou "ACQUEREUR" sont présentes, à l'exception de Madame CURMI-LEFEVRE, représentée par son époux suivant acte sous seing privé ci-après annexé.

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

Sur la VILLE DE DIJON (21) :

Une propriété située 11C, Rue Condorcet, au fond d'une cour commune, comprenant un rez de chaussée avec salon-séjour, cuisine.

Premier étage de deux chambres avec placards,, salle de bains et Wc.

Grenier aménagé en une pièce dessus.

Cave dessous.

Cour privative.

Droit de passage dans la cour commune donnant accès à la Rue Condorcet, cadastrée section EV n° 102 pour 1 are 26 centiares.

Ledit bien immobilier est cadastré, savoir :

-section EV, numéro 101, lieudit "11C, Rue Condorcet", pour une contenance de UN ARE QUATRE CENTIARES (01a 04ca).

DELAI DE RETRACTATION

Le présent acte authentique ayant pour objet l'acquisition par un non professionnel de l'immobilier, d'un immeuble à usage d'habitation, entre dans le champ d'application de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Il est ici précisé qu'un avant-contrat sous seing privé en date du **07 Septembre 2002** a précédé les présentes, et que conformément aux dispositions de l'article L. 271-1 du Code susvisé, cet acte a été notifié à l'ACQUEREUR par la remise qui lui en a été faite contre récépissé, les **10 et 17 Septembre 2002**, ci-après annexé.

L'ACQUEREUR reconnaît :

- avoir pris connaissance de l'acte qui lui a été notifié, et avoir bénéficié du délai de rétractation de sept jours prévu à l'article L. 271-1 du Code susvisé.

En conséquence, il requiert expressément Maître Hervé BRUCHON, notaire soussigné de régulariser la présente vente.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

L'immeuble présentement vendu appartient à Monsieur et Madame POSTIC, pour la totalité en pleine propriété.

EFFET RELATIF

Acte de vente reçu par Me Hervé BRUCHON, Notaire soussigné, le 15 Novembre 1996, publié au 1er Bureau des Hypothèques de DIJON, le 18 Décembre 1996, Volume 96P n° 11964.

LP

OP

PC

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 : **DEUX CENT HUIT MILLE TROIS CENT VINGT EUROS (208320,00 EUR.)**

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

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 DIJON-SUD, 25 Rue de la Boudronnée.

2) Que L'IMMEUBLE vendu lui appartient ainsi qu'il est indiqué par ailleurs, et qu'il a constitué sa résidence principale depuis son acquisition, de sorte que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la loi concernant la taxation des plus-values.

CALCUL DES DROITS

Sur la somme de :	208320,00 Euros
Taxe départementale 3,60%	7500,00 Euros
Taxe communale 1,20%	2500,00 Euros
Frais de recouvrement (Etat) 2,50%	188,00 Euros

TOTAL **10188,00 Euros**

Salaire de Monsieur le Conservateur des Hypothèques : 208 Euros

FIN DE PARTIE NORMALISEE

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

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

1-) ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION - CONTENANCE

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.

LP

OP

Pc

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, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

DECLARATION DU VENDEUR :

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

3-) ASSURANCES

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

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

L'article L. 121-10 du Code des assurances dispose :

"En cas ... d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de ... l'acquéreur ...

Il est loisible, toutefois, ... à l'acquéreur de résilier le contrat".

- En cas de continuation de toutes assurances, l'ACQUEREUR en paiera les primes à leurs échéances à compter du jour du transfert de propriété.

- En cas de résiliation de toutes assurances, l'ACQUEREUR s'engage à en informer l'assureur du VENDEUR, par lettre recommandée.

4-) QUOTE-PART IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

5-) ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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.

LP

OP.

PC

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'ACQUEREUR a pris connaissance desdites pièces, tant par lui-même que par la lecture que lui en a donnée le notaire soussigné.

Lesquelles pièces consistent en :

Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par l'autorité compétente le 27 Décembre 2002, de laquelle il résulte notamment ce qui suit :

PLU de DIJON : secteur sauvegardé approuvé le 8 Février 1990.

Zone urbaine, secteur UA.

Droit de préemption : l'immeuble est situé dans une zone soumise à un droit de préemption urbain simple.

Servitudes d'utilité publique :

Servitude d'alignement : néant.

Servitude à l'extérieur des zones de dégagement concernant des zones particulières. (aérodromes civils et militaires).

Servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat.

Servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrits, des sites et des monuments naturels inscrits.

Site archéologique.

RENONCIATION EXPRESSE AU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

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

Un exemplaire de la renonciation au droit de préemption, en date du **17 Décembre 2002**, est ci-annexé.

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

ORIGINE DE PROPRIETE

La propriété susdésignée dépend de la communauté de biens existant entre Monsieur et Madame POSTIC-BARBAT, vendeurs aux présentes, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite de la Société "RENOVATION DE COTE D'OR, dont le siège est à COUTERNON, 26 Rue de Bourgogne, immatriculée au RCS de DIJON sous le n° B 353 003 155, aux termes d'un acte reçu par Me Hervé BRUCHON, notaire soussigné, le 15 Novembre 1996 et publié au 1er Bureau des Hypothèques de DIJON, le 18 Décembre 1996, Volume 96 P n° 11964.

Antérieurement cette propriété appartenait à la Société RENOVATION DE COTE D'OR, pour l'avoir acquise de Monsieur Daniel Joseph Léonce Marcel AMIDIEU, artisan et Madame Marie Michele Georgette PRANDO, son ex-épouse, aux termes d'un acte reçu par ledit Me Hervé BRUCHON, le 25 Septembre 1996, publiée au 1er Bureau des Hypothèques de DIJON, le 2 Octobre 1996, Volume 96P n° 9371.

ORIGINE ANTERIEURE

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

LP

OP

PC

RESTRICTION AU DROIT DE TRANSFORMER LES LOCAUX

L'acquéreur reconnaît qu'il lui a été donné connaissance des articles L.631-7 et R.631-4, L.631-9 et R.631-5 et L.651-2 du Code de la construction et de l'habitation réglementant l'affectation à un autre usage des locaux à usage d'habitation, professionnel ou administratif.

SECTEUR SAUVEGARDÉ

L'IMMEUBLE fait partie du secteur sauvegardé de la ville de Dijon.

En conséquence, LE VENDEUR informe L'ACQUEREUR que celui-ci devra observer les prescriptions qui sont imposées par ce plan de sauvegarde et de mise en valeur aux propriétaires d'immeubles compris dans le secteur sauvegardé.

Par suite, conformément à l'article L.313-2 du Code de l'Urbanisme, L'ACQUEREUR ne pourra modifier l'état de L'IMMEUBLE sans avoir obtenu soit un permis de construire, soit, lorsque les travaux envisagés ne ressortent pas du permis de construire, une autorisation spéciale. Ces autorisations ne peuvent être délivrées que si les travaux sont compatibles avec le plan de sauvegarde et de mise en valeur.

En cas d'aliénation, L'ACQUEREUR devra être informé de l'existence du classement de L'IMMEUBLE dans le secteur sauvegardé et des conséquences en découlant.

SERVITUDES DE PROTECTION DES ABORDS D'UN MONUMENT HISTORIQUE

L'IMMEUBLE étant situé dans un rayon de 500 mètres ou dans le champ de visibilité d'un monument historique, le VENDEUR informe l'ACQUEREUR des obligations résultant de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et notamment de l'obligation d'obtenir une autorisation spéciale pour tout projet susceptible de modifier l'aspect extérieur de L'IMMEUBLE.

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 :

- 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, à l'exception de :

Privilège de prêteur de deniers pris au profit du CREDIT MUTUEL.

- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres charges ou restrictions susceptibles de porter atteinte au droit de propriété.

Le VENDEUR déclare s'obliger à obtenir mainlevée et justifier de la radiation.

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,

LP

DP

PC

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

DECLARATIONS SUR L'AMIANTE

Le VENDEUR déclare :

- Que l'immeuble vendu ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er Juillet 1997, il entre dans le champ d'application des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 modifié.

En conséquence, et conformément aux dispositions du décret n° 2002-839 du 3 mai 2002, un constat précisant la présence, ou le cas échéant, l'absence de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante ainsi que la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits, est demeuré annexé aux présentes.

- Que le constat susvisé consiste en un rapport technique établi par le Cabinet LINDEMANN et BREBEL dont le siège est à MONTREUIL sous BOIS, le 16 Septembre 2002 dont il résulte : absence d'amiante.

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.

MARCHE IMMOBILIER DES NOTAIRES

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations statistiques d'intérêt général.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 26 et 27 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification.

SORT DES CONVENTIONS ANTERIEURES

D'un commun accord entre les parties, il est convenu que les conditions du présent acte se substituent purement et simplement à celles figurant dans l'avant contrat et dans tout autre document quelconque régularisés entre elles dès avant ce jour, en vue des présentes.

Les clauses et conditions de cet avant-contrat comme de tout autre document, seront réputées non écrites à compter de ce jour et aucune des parties ne pourra s'en prévaloir pour invoquer des clauses contraires à celles figurant aux présentes.

Cette convention expressément acceptée par chacune des parties, constitue pour elles, une condition essentielle et déterminante du présent acte.

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.

LP

OP

PC

ATTESTATION DU CONTENU DES ENONCIATIONS NECESSAIRES A LA PUBLICATION

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

CERTIFICAT D'IDENTITE

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

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

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

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

DONT ACTE rédigé sur 8 pages, dont 3 pour la partie normalisée.

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 : /
- Mots rayés nuls : /
- Chiffres rayés nuls : /
- Lignes entières rayées nulles : /
- Barres tirées dans les blancs : /