

Le présent acte sera divisé en deux parties dont le tout constituera le document hypothécaire normalisé.

DOCUMENT HYPOTHECAIRE NORMALISE

L'AN DEUX MILLE DEUX

LE 8 JUILLET

Maître **M BERNA**, notaire, associé à la Société Civile Professionnelle « P. PORE et M BERNA », Notaires associés, titulaire d'un Office Notarial à NANCY, 2 rue Saint Jean,

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

Monsieur Stéphane **COSTAN**, Monteur, et Madame Rosalie **MANNI**, Assistante Maternelle, son épouse, demeurant ensemble à SAINT MAX (Meurthe et Moselle) - 12 rue de la Meuse.

Nés, savoir :

Monsieur à PALERME (Italie), le 2 Février 1940,

Madame à PALERME (Italie), le 26 août 1950,

Mariés tous deux en premières noces sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable au mariage célébré à la mairie de SAINT MAX (Meurthe et Moselle), le 20 Juillet 1972 ;

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

De nationalité française,

Résidents en France.

B.T.S. GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE	SESSION 2004		
Sujet E5 : Épreuve Professionnelle à Caractère Juridique			
Unité U 5.1 : Droit Professionnel	Durée : 2h	Coef : 2	Page 5/16

GTDROP

La ou les personnes identifiées ci-dessus étant dénommées dans le corps du présent acte « LE VENDEUR ».

ACQUEREUR

Monsieur Régis Dominique **BUHLER**, Commercial, né à EPINAL (Vosges), le 6 Mai 1967,

Et Mademoiselle Agnès Monique **ROTTEE**, enseignante, née à NANCY (Meurthe et Moselle) le 10 Avril 1968,

Demeurant ensemble à NANCY (Meurthe et Moselle) - 23 rue de la Marne.

Tous deux célibataires majeurs et non liés par un PACS,

De nationalité française.

Résidents en France.

ACQUEREURS POUR MOITIE (1/2)

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 contractantes, lesquelles obligeront également leurs héritiers et ayants cause, solidairement entre eux.

Etablissement Prêteur

@

Ci-après nommé dans le corps du présent acte le PRETEUR.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, il est fait élection de domicile, savoir :

- pour les parties, en leur demeure respective ;
- pour la Banque ou l'établissement prêteur, intervenant aux présentes, en son siège social sus indiqué.
- pour la validité de l'inscription à prendre en vertu des présentes, domicile est élu en l'étude du notaire soussigné.

PRESENCE ou REPRESENTATION

Toutes les personnes identifiées ci-dessus sous les vocables "VENDEUR" ou "ACQUEREUR" sont présentes.

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.

B.T.S. GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE		SESSION 2004	
Sujet E5 : Épreuve Professionnelle à Caractère Juridique			
Unité U 5.1 : Droit Professionnel	Durée : 2h	Coef : 2	Page 6/16

DESIGNATION

Une maison à usage d'habitation située à SAINT MAX (Meurthe et Moselle) - 12 rue de la Meuse, comprenant :

. au rez de chaussée : une cuisine, une salle à manger, un salon, une salle de bains, un WC, un garage à côté, et une véranda donnant sur le jardin derrière,

. au premier étage : quatre chambres, un WC,

. greniers au-dessus.

Le tout cadastré de la façon suivante :

Section	N°	Lieudit	Contenance			Nature
AB	14	12, rue de la Meuse	00 ha	02 a	30 ca	Sol
Contenance totale :			00 ha	02 a	30 ca	

EFFET RELATIF

Acte reçu par M. P. NARB, alors notaire à NANCY, le 25 août 1977 publié au bureau des hypothèques de NANCY le 9 septembre 1977 volume 762 numéro 2.

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-JOISSANCE

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 : CENT VINGT NEUF MILLE SIX CENT EUROS (129 600,00 €)

PRET

En vue de financer partie de la vente, le PRETEUR susnommé a consenti à l'ACQUEREUR, qui accepte, un ou plusieurs prêts dont les caractéristiques principales sont les suivantes :

- I.- Nature et montant du prêt : @ de @ (@) F.
- Durée du prêt : @ mois
- Taux d'intérêts : @ % (proportionnel fixe)
- Montant première échéance : @ F.

B.T.S. GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE		SESSION 2004		
Sujet E5 : Épreuve Professionnelle à Caractère Juridique				
Unité U 5.1 : Droit Professionnel		Durée : 2h	Coef : 2	Page 7/16

- Date première échéance: @
- Date dernière échéance : @

Les conditions détaillées de ce prêt seront énoncées ci-après.

L'ACQUEREUR promet d'employer la somme qui lui est prêtée de @, au paiement, à due concurrence, du prix de la présente vente et il s'oblige à déclarer l'origine des deniers afin de faire acquérir au PRETEUR le privilège prévu à l'article 2103-2 du Code Civil.

PAIEMENT DU PRIX

Le prix de la présente vente, soit la somme de CENT VINGT NEUF MILLE SIX CENT EUROS (129 600,00 €) a été payé comptant par L'ACQUÉREUR à l'instant même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné, au VENDEUR qui le reconnaît et lui en donne quittance.

DONT QUITTANCE

(Sous réserve d'encaissement)

DECLARATION D'ORIGINE DE DENIERS - PRIVILEGE

L'ACQUEREUR a déclaré avoir effectué ce paiement savoir :

- à concurrence de @ de ses deniers personnels,
- et pour le surplus soit @, au moyen des deniers du prêt ci-dessus énoncé que le PRETEUR susnommé vient de lui consentir à cet effet.

Par suite de la promesse d'emploi et de la déclaration d'origine de deniers respectivement contenues dans la convention de prêt et dans la quittance qui figurent au présent acte lequel est authentique, le PRETEUR se trouve investi par la Loi du privilège prévu par l'article 2103 paragraphe 2 du Code Civil, lequel garantit sur l'IMMEUBLE acquis, le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

INSCRIPTION

Le privilège bénéficiant au PRETEUR, sera, conformément à l'article 2108 du Code Civil, conservé par l'inscription qui sera prise au profit dudit PRETEUR dans le délai de deux mois à compter de la date des présentes, soit le

DECLARATIONS POUR L'ADMINISTRATION

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

En conséquence, la présente mutation se trouve soumise à la taxe de publicité foncière au taux prévu par l'article 1594 D du CGI.

B.T.S. GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE		SESSION 2004	
Sujet E5 : Épreuve Professionnelle à Caractère Juridique			
Unité U 5.1 : Droit Professionnel	Durée : 2h	Coef : 2	Page 8/16

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 : Recette des Impôts de NANCY

2) Qu'il en est propriétaire, ainsi qu'il a été dit ci-dessus sous le paragraphe "EFFET RELATIF",

3) Que L'IMMEUBLE vendu a constitué, depuis la date de son acquisition ou de son achèvement et jusqu'à ce jour, sa résidence principale et personnelle.

Qu'en conséquence, la plus-value pouvant résulter de la présente vente est exonérée de toute imposition.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

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.

Laquelle pièce consiste en une note de renseignements d'urbanisme, savoir :

* Droit de préemption : le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) dont le bénéficiaire est la commune de SAINT-MAX -

* Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain : le terrain est soumis au Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) - zone UB - approuvé le 14 juin 1979 et révisé le 16 juin 2000 -

* Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain : le terrain est situé dans le périmètre de servitudes aéronautique et radio -

* Opération concernant le terrain : néant -

* Observations et prescriptions particulières : néant.

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

B.T.S. GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE		SESSION 2004	
Sujet E5 : Épreuve Professionnelle à Caractère Juridique			
Unité U 5.1 : Droit Professionnel	Durée : 2h	Coef : 2	Page 9/16

GTDROP

L.213-1 dudit code, car elle n'entraîne 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 8 mars 2001, 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 PROPRIÉTÉ

Ledit immeuble appartient au VENDEUR par suite de l'acquisition qu'il en a faite sur

Monsieur Paul Alphonse André René SOM , Négociant, né à NANCY le 14 juin 1926, époux de Madame Ginette Odette BARR , demeurant à SAINT-MAX – 8, rue Gambetta,

Aux termes d'un acte reçu par Maître P. NARB , alors notaire à NANCY, le 25 août 1977 publié au bureau des hypothèques de NANCY le 9 septembre 1977 volume 7624 numéro 2,

Moyennant un prix de 90.000,00 francs payé comptant et quittancé en l'acte.

Antérieurement, ledit immeuble appartenait à Monsieur Paul SOM pour l'avoir recueilli dans les successions, savoir :

- de Monsieur Frédéric Alphonse SOM , en son vivant négociant, époux en uniques noces de Madame Jeanne Paulette Marie GASC , demeurant à SAINT-MAX – 10bis, rue de la Poudrière, né à NANCY le 3 juin 1901, décédé à NANCY – 4, rue Albert Lebrun le 26 août 1960, laissant :

1°) Madame Jeanne Paulette Marie GASC

Commune en biens légalement à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de NANCY le 22 décembre 1922,

Et usufruitière légale du quart des biens composant la succession en vertu de l'article 767 du Code civil,

2°) Et pour seul héritier, son fils unique né de son union avec son épouse survivante, Monsieur Paul SOM , ci-dessus plus amplement nommé,

Ainsi que ces qualités sont constatées en un acte de notoriété dressé par Maître P. BERT , alors notaire à NANCY, le 6 octobre 1960.

Une attestation de propriété après ledit décès a été établie par Maître BERT , sus-nommé, le 12 mai 1961 et publiée au bureau des hypothèques de NANCY le 5 juin 1961 volume 2.136 numéro 26,

- et de Madame Jeanne Paulette Marie GASC , veuve de Monsieur Frédéric SOM , sus-nommé, demeurant à SAINT-MAX – 8, rue Gambetta, née à NANCY le 29 novembre 1901 décédée en son domicile le 25 mai 1977 laissant pour recueillir sa succession, savoir :

Monsieur Paul SOM , ci-dessus plus amplement nommé, son fils unique né de son union avec son époux prédécédé.

B.T.S. GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE	SESSION 2004		
Sujet E5 : Épreuve Professionnelle à Caractère Juridique			
Unité U 5.1 : Droit Professionnel	Durée : 2h	Coef : 2	Page 10/16

Ainsi que ces qualités sont constatées en un acte de notoriété dressé par Maître P. NARB, alors notaire à NANCY, le 25 août 1977, substitué par Maître J. MARTIN, alors notaire à NANCY.

Une attestation de propriété a été établie après ledit décès par Maître P. NARB, notaire sus-nommé, le 25 août 1977 et publiée au bureau des hypothèques de NANCY le 9 septembre 1977 volume 7.624 numéro 1.

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.

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.

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.

Le VENDEUR déclare qu'il existe un poulailler dans la cour arrière.

Conformément au compromis de vente régularisé entre les parties le 2 février 2001, ledit poulailler a été démoli par le VENDEUR et à ses frais, ce qui est reconnu par l'ACQUEREUR.

La démolition ayant été effectuée, l'ACQUEREUR s'interdit tout recours tant contre le VENDEUR que contre le notaire soussigné.

Observation étant ici faite que cet enlèvement ne concerne pas l'appentis de jardin.

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.

B.T.S. GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE		SESSION 2004	
Sujet E5 : Épreuve Professionnelle à Caractère Juridique			
Unité U 5.1 : Droit Professionnel	Durée : 2h	Coef : 2	Page 11/16

GTDROP

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.

A cet égard il déclare être assuré, savoir :

- . auprès de la compagnie :
- . par l'intermédiaire du cabinet :
- . n° de police :

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.

Par souci de simplification, les parties ont convenu d'effectuer ce jour le remboursement prorata temporis de la taxe foncière, sur la base de l'avis d'imposition de l'année précédente.

En conséquence, l'ACQUEREUR rembourse ce jour et en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, au VENDEUR la somme de qui en consent bonne et valable quittance.

B.T.S. GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE		SESSION 2004	
Sujet E5 : Épreuve Professionnelle à Caractère Juridique			
Unité U 5.1 : Droit Professionnel	Durée : 2h	Coef : 2	Page 12/16

GTDROP