24 SEPTEMBRE 2005

VENTE PAR
MONSIEUR ET MADAME GENESTIER
A
MONSIEUR ET MADAME DRAECK
AVEC PRET PAR LA CAISSE D'EPARGNE

COPIE AUTHENTIQUE

DROIT DE TIMBRE
Payé sur état
Autorisation
en date du 03/01/1995

SV

2005 D N° 14161 Volume : 2005 P N° 9494
Publié et enregistré le 14/10/2005 à la conservation des hypothèques de REIMS
Droits : 5.135,00 EUR
Salaires : 105,00 EUR
TOTAL : 5.240,00 EUR
Reçu : Cinq mille deux cent quarante Euros
Le Conservateur des Hypothèques,
Christian WILLAY

OFFICE NOTARIAL
DE FISMES
9, rue Chaudru
51170 FISMES

L'AN DEUX MIL CINQ
LE VINGT QUATRE SEPTEMBRE

Maître Laurent LUTUN, membre de la Société "Laurent LUTUN, Notaire associé", Société Civile Professionnelle, titulaire d'un Office Notarial à FISMES (Marne) 9, rue Chaudru, soussigné

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 Frédéric Célestin **GENESTIER**, agent SNCF, et Madame Sabrina **BOULANGER**, assistante commerciale, son épouse, demeurant ensemble à FISMES (51170), 13 Faubourg de Soissons.

Nés savoir :

- Monsieur à MEAUX (77100), le 30 janvier 1975.
De nationalité Française.
- Madame à SOISSONS (02200), le 08 juin 1978.
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 CHAVONNE (02370), le 14 septembre 2002 ; 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 Teddy André Paul **DRAECK**, agent de production, et Madame Angie Aimée **BROUTIN**, son épouse, demeurant ensemble à REIMS (51100), 1, rue Vercingétorix.

Nés savoir :

- Monsieur à REIMS (51100), le 25 octobre 1979.

De nationalité Française.

- Madame à REIMS (51100), le 16 février 1983.

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 THIL (51220), le 04 juin 2005.

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 PRETEUR :

La société CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE CHAMPAGNE ARDENNE, Société Anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance. Banque Coopérative régie par la loi n°99532 du 25 juin 1999, au capital de 66 681 000,00 Euros, ayant son siège social à REIMS (51100), 12-14 rue Carnot, identifiée sous le numéro SIREN D 383 118 213 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de REIMS ci après nommé dans le corps du présent acte le PRETEUR.

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.

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

Une maison d'habitation sise à FISMES (51170), 13 Faubourg de Soissons, comprenant :

- une entrée

- un salon avec cheminée
- une cuisine équipée
- au 1er étage: un palier et trois chambres
- au second: un palier, une chambre, une salle de douche et WC
- cave
- cour avec remise

Ledit bien immobilier est cadastré, savoir :

- section AH, numéro 304, pour une contenance de UN ARE TROIS CENTIARES (01a 03ca).

RAPPEL DE DROIT DE PASSAGE

Il est ici rappelé que l'immeuble présentement vendu bénéficie d'un droit de passage pour y entrer, à pied ou avec un véhicule automobile, par le chartil appartenant à l'immeuble cadastré section AH, lieudit "Faubourg de Soissons", numéro 305, pour sept ares huit centiares (07a 08ca).

Ladite servitude a été publiée au bureau des hypothèques de REIMS, le 27 juin 1980, volume 10649, numéro 2.

MOBILIER

En ce qui concerne les biens meubles et objets mobiliers, l'ACQUEREUR les prendra article par article tels qu'ils figurent dans la liste ci-après, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir élever aucune réclamation, demander aucune garantie ou diminution du prix, ni exercer aucun recours ni répétition quelconque contre le VENDEUR, notamment en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou de vétusté.

Lesquels biens meubles et objets mobiliers consistent en :

Mobilier:

- trois meubles hauts	1285,00 EUR
- deux meubles bas	750,00 EUR
- un meuble sous évier	330,00 EUR
- un meuble d'angle	560,00 EUR
- un plan de travail	320,00 EUR
- un évier	120,00 EUR
- un meuble pour soin	445,00 EUR
- un meuble hotte	310,00 EUR
- un four	530,00 EUR
- plaques de cuisson	200,00 EUR
- une hotte	150,00 EUR
Total :	5000,00 EUR

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 22 juillet 2005 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 lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le 26 juillet 2005.

L'ACQUEREUR reconnaît :

- avoir pris connaissance de l'acte qui lui a été notifié.
- 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 Laurent LUTUN, notaire soussigné de régulariser la présente vente.

EFFET RELATIF

Le bien présentement vendu dépend de la communauté de biens existant entre Monsieur et Madame GENESTIER-BOULANGER, pour l'acquisition qu'ils en ont faite de Monsieur et Madame SAUCET-GRUART.

Suivant acte reçu par Maître LUTUN, notaire associé à FISMES, le 30 décembre 2003.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au Bureau des Hypothèques de REIMS le 6 février 2004, volume 2004 P, numéro 1205.

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 : CENT DIX MILLE EUROS (110.000,00 EUR.)

Ce prix s'applique à concurrence de CENT CINQ MILLE EUROS (105.000,00 EUR) à L'IMMEUBLE et à concurrence de CINQ MILLE EUROS (5.000,00 EUR) aux biens mobiliers tels qu'ils sont décrits et estimés ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

PRET

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

Etablissement prêteur : Caisse d'épargne

Nature : EURO PH TACTIMO EURIB 3M CAPE

Montant du prêt : CENT VINGT-SIX MILLE DEUX CENT VINGT EUROS (126.220,00 EUR.)

Durée : 300 mois

Taux d'intérêts : 3,78 %

Première échéance : (prévisionnelle) 05/11/2005
Dernière échéance : (prévisionnelle) 05/10/2030
Montant des échéances : SIX CENT CINQ EUROS QUATORZE CENTS (605,14 EUR.)

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

L'ACQUEREUR promet d'employer la somme qui lui est prêtée de CENT VINGT-SIX MILLE DEUX CENT VINGT EUROS (126.220,00 EUR.), au paiement, à due concurrence, du prix de la présente vente et il s'oblige à déclarer l'origine des deniers afin de faire bénéficier le PRETEUR du privilège prévu à l'article 2103-2 du Code civil.

PAIEMENT DU PRIX

Le prix de la présente vente, soit la somme de CENT DIX MILLE EUROS (110.000,00 EUR.) a été payé comptant par l'ACQUEREUR 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

DECLARATION D'ORIGINE DE DENIERS - PRIVILEGE

L'ACQUEREUR a déclaré avoir effectué ce paiement 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 à hauteur de CENT CINQ MILLE EUROS (105.000,00 Euros) 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.

DUREE DES INSCRIPTIONS

Les inscriptions seront requises avec effet jusqu'à une date postérieure de deux années à celle de la dernière échéance de l'obligation garantie.

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 C.G.I.

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 : REIMS.

2) Que L'IMMEUBLE vendu lui appartient ainsi qu'il est indiqué au paragraphe "EFFET RELATIF".

3) Que ledit IMMEUBLE constitue au jour de la présente vente sa résidence principale.

En conséquence, la plus-value pouvant résulter de la présente vente est exonérée de toute imposition en vertu de l'article 150 U, II-1° du Code général des impôts. 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

Sur la somme de :	105000,00 Euros
Taxe départementale 3,60%	3780,00 Euros
Taxe communale 1,20%	1260,00 Euros
Frais de recouvrement (Etat) 2,50%	95,00 Euros
TOTAL	**5135,00 Euros**

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.

Lesquelles pièces consistent en :

- Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par l'autorité compétente le 19 septembre 2005.

Cette note précise que les servitudes sont relations aériennes, télécommunications.

- Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la mairie le 19 septembre 2005.

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 31 Août 2005, 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

Le bien présentement vendu dépend de la communauté de biens existant entre Monsieur et Madame GENESTIER-BOULANGER, pour l'acquisition qu'ils en ont faite de Monsieur et Madame SAUCET-GRUART.

Suivant acte reçu par Maître LUTUN, notaire associé à FISMES, le 30 décembre 2003.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition de cet acte a été publié au Bureau des Hypothèques de REIMS le 6 février 2004, volume 2004 P, numéro 1205.

Antérieurement, ce bien appartenait à la communauté de biens existant entre Monsieur et Madame SAUCET-GRUART pour l'avoir acquis des Consorts CARON.

Suivant acte reçu de Maître MAZINGANT Jean, alors notaire à FISMES, le 22 novembre 1997.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition de cet acte a été publié au Bureau des Hypothèques de REIMS le 9 janvier 1998, volume 1998 P, numéro 129.

Antérieurement, l'immeuble présentement vendu dépendait de la communauté ayant existé entre Monsieur et Madame CARON-MANCIER pour l'avoir acquis de Monsieur Roland Albert Léopold LEBRETON, sans profession, demeurant à FISMES, Faubourg de Soissons, numéro 11.

Suivant acte reçu par Maître VALLET, notaire associé à REIMS, le 31 mars 1980.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant e quittancé dans l'acte.

Une expédition de cet acte a été publié au Bureau des Hypothèques de REIMS le 27 juin 1980, volume 10649, numéro 2.

Décès de Monsieur Jean Claude Edmond CARON:

Monsieur Jean Claude Edmond CARON, né à MAGNEUX (Marne), le 27 novembre 1947, en son vivant gérant de station service, époux de Madame Andrée Liliane Mauricette MANCIER, demeurant à FISMES, est décédé en son domicile le 19 Janvier 1997 laissant:

1°) Madame Andrée Liliane Mauricette MANCIER, son épouse survivante.

Pour commune en biens légalement à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de FISMES le 26 avril 1969, sans modification depuis.

Et comme usufruitière légale du quart des biens composant sa succession, en vertu de l'article 767 du Code Civil.

2°)Et pour seuls héritiers, conjointement entre eux pour le tout ou divisément chacun pour un quart, savoir:

- Mademoiselle Patricia Simone Blanche CARON

- Monsieur Pascal Marcel Louis CARON
- Monsieur Bruno Patrick CARON
- Et Monsieur Patrick Jean Claude CARON, ce dernier mineur, sous l'administration légale sous contrôle judiciaire de Madame CARON-MANCIER, sa mère sus nommée.

Ses quatre enfants aussi sus nommés, issu de son union avec son épouse survivante.

Ainsi que ces qualités sont constatées en un acte de notoriété dressé, près son décès, par Maître MAZINGANT, alors notaire à FISMES, le 22 novembre 1997.

Observation est ici faite qu'aux termes d'une ordonnance rendue par Madame Le Juge des Tutelles du Tribunal d'Instance de REIMS, le 21 août 1997, Madame CARON MANCIER a été autorisée à accepter purement et simplement pour l compte de Patrick CARON, son fils mineur sous son administration légale, la succession de Monsieur Jean Claude CARON, son père.

Une expédition de ladite ordonnance est demeurée jointe et annexée, après mention, à la minute de l'acte de notoriété reçu par Maître MAZINGANT, notaire associé soussigné, le 22 novembre 1997.

Une attestation de propriété immobilière a été dressée, après son décès, par Maître MAZINGANT, notaire associé soussigné, le 22 novembre 1997.

Une expédition dudit acte sera publiée au Bureau des Hypothèques de REIMS le 09 janvier 1998, volume 1998P, numéro 128.

Originairement, ledit immeuble appartenait en toute et en propre à Monsieur LEBRETON, sus nommé, pour l'avoir recueilli dans les successions réunis et confondues de Monsieur André Raphaël LEBRETON, et Madame Reine Joséphine GARDE, son épouse, ses père et mère, en leur vivant demeurant à FISMES, Faubourg de Soissons, numéro 11, tous deux décédés à FISMES, savoir: Monsieur LEBRETON le 2 Janvier 1965, et Madame LEBRETON, le 7 février 1979, desquels il était seul et unique héritier, ainsi que ces qualités sont constatées en deux actes de notoriété dressés, l'un, après le décès de Monsieur LEBRETON, par Maître André MAZINGANT, alors notaire à FISMES le 30 novembre 1967, et le second, après le décès de Madame LEBRETON, par Maître CHARLOT, alors notaire associé à REIMS, le 10 juillet 1979.

Deux attestations de propriété immobilière ont été dressées après les décès de Monsieur et Madame LEBRETON, savoir:

- la première, après le décès de Monsieur LEBRETON, par Maître André MAZINGANT, notaire sus nommé, le 30 décembre 1967, publié au Bureau des Hypothèques de REIMS le 5 mars 1968, volume 7245, numéro 7.
- et la seconde, après le décès de Madame LEBRETON, par Maître VALLET, notaire associé sus nommé, le 20 mars 1980, publiée au Bureau des Hypothèques de REIMS, le 10 avril 1980, volume 10577, numéro 12.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALE

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

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, insectes, parasites ou végétaux parasitaires, carrières, affaissements ou éboulements, fouilles, défaut d'alignement, 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'ACQUEREUR.

Au cas où le VENDEUR serait un professionnel de l'immobilier, la clause d'exonération des vices cachés ne pourra pas s'appliquer.

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

L'ACQUEREUR ne sera pas tenu de poursuivre le contrat d'assurances contracté par le VENDEUR ou les précédents propriétaires.

Le VENDEUR fera donc son affaire personnelle de la résiliation des contrats souscrits par lui.

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 assujetti, 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 la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères se répartiront prorata temporis entre VENDEUR et ACQUEREUR ; dès à présent l'ACQUEREUR 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.

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.

6-) 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.

INTERVENTION DE L'ETABLISSEMENT PRETEUR
CONDITIONS DU PRET

1°) La société CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE CHAMPAGNE-ARDENNE, Société Anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance. Banque Coopérative régie par la loi n°99532 du 25 juin 1999, au capital de 66 681 000,00 Euros, ayant son siège social à REIMS (51100), 12-14 rue Carnot, identifiée sous le numéro SIREN D 383 118 213 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de REIMS.

Représentée par VERDOOLAEGHE Stéphanie, en vertu des pouvoirs qui lui ont été donnés par Monsieur JACOB Frédéric, Responsable Départementale d'Exploitation Nord, agissant au nom de la Caisse d'Epargne de Champagne Ardenne, 12/14, Rue Carnot, REIMS (Marne) suivant acte sous signature privée en date du 24 mars 2003 ci annexé après mention.

Ledit Monsieur JACOB Frédéric ayant lui même agi dans ladite procuration en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Daniel KARYOTIS, Président du Directoire de la CECA, suivant acte sous signature privée en date du 1ER Mars 2003

Ledit Monsieur KARYOTIS, nommé aux termes d'une délibération du Conseil d'Orientation et de Surveillance de ladite Caisse, en date du 15 Novembre 2001, avec date d'effet au 1er Janvier 2002.

LA CAISSE D'EPARGNE et de PREVOYANCE DE CHAMPAGNE-ARDENNES , dénommée ci-après "LE PRETEUR".

D'UNE PART,

2°) Monsieur Teddy DRAECK, agent de production et Madame Angie BROUTIN, son épouse, conseillère de vente, demeurant ensemble à REIMS (Marne), 1 rue Vercingétorix.

Dénommé ci-après "L'EMPRUNTEUR".

D'AUTRE PART

Lesquels ont arrêté de la manière suivante, la convention de PRET pour un montant total de CENT VINGT SIX MILLE DEUX CENT VINGT EUROS (126 220,00 EUR.) accordés par la CAISSE D'EPARGNE et de PREVOYANCE de CHAMPAGNE ARDENNE à REIMS, résultant d'une offre de prêt faite en application du décret n° 95.1064 du 29 Septembre 1995 du Ministère du Logement, et conformément aux dispositions du Code de la Consommation régissant le crédit immobilier.

ARTICLES L 312.1 à L 313 16 du Code de la Consommation

Conformément aux articles L 312.7, L 312.8, L 312.10 du Code de la Consommation, la CAISSE D'EPARGNE CHAMPAGNE ARDENNE a remis une offre de prêt à l'EMPRUNTEUR, que ce dernier reconnaît avoir reçue.

L'EMPRUNTEUR déclare et reconnaît expressément avoir accepté l'offre de prêt.
Demeureront annexés aux présentes :
- l'offre de prêt et les conditions générales
- le cahier des charges,
- le tableau d'amortissement
- les contrats d'assurance DECES INVALIDITE

La CAISSE D'EPARGNE consent à l'EMPRUNTEUR qui accepte un prêt ayant les caractéristiques suivantes :

- Objet et destination du prêt : ce prêt a pour objet l'acquisition d'une maison d'habitation sise à FISMES (Marne).

1°/ CONDITIONS PARTICULIERES

Nature : PRET TACTIMO
Montant :126 220,00 Euros
Durée : 300 mois
Taux : 3,78% fixe
Frais de dossier: 470,00 Euros
Taux de Période: 0,32 %
Taux Effectif Global : 3,78 %
Coût total avec assurance : 68 857,00
Coût total sans assurance : 55 322,00
Amortissement : Echéance constante d'un montant de 648,69 Euros

Date de la première échéance : (prévisionnelle) 05/11/2005
Date de la dernière échéance : (prévisionnelle) 05/10/2030

Le coût total du crédit et le taux effectif global ne tiennent pas compte des intérêts intercalaires, de la prime de raccordement d'assurance et le cas échéant des primes d'assurance de la phase de préfinancement.

DOMICILIATION

Les prêts seront prélevés sur le compte numéro 15135-20590-04062479935-87 ouvert dans les livres de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE CHAMPAGNE ARDENNE.

ASSURANCES décès invalidité

Chacun des acquéreurs est référencé à CNP

Monsieur Teddy DRAECK :
Type : Décès – PTIA – ITT
Quotité : 100 %
Taux de prime : 0,28 %

Madame Angie DRAECK :
Type : Décès – PTIA – ITT
Quotité : 50%
Taux de prime : 0,28%

Il déclare avoir parfaite connaissance des conditions d'assurance dont une copie est annexée aux présentes.

GARANTIES

Privilège de Prêteurs de Deniers de rang 1 à hauteur de CENT CINQ MILLE EUROS (105.000,00 Euros) sans hypothèque conventionnelle pour le surplus.

Sur le bien situé à FISMES (Marne) et cadastré section AH, numéro 304.

PERIODE DE RACCORDEMENT

La période de raccordement débute lorsque l'assurance prend effet.

Dans le cas d'adhésion à l'assurance groupe, l'assurance prend effet dès l'acceptation des assurés par l'assureur. La période de raccordement est payable à terme échu à compter de la date d'effet d'assurance.

Pendant l'amortissement des prêts, les primes sont prélevées aux mêmes échéances que les prêts à terme échu sur le compte ouvert par l'EMPRUNTEUR à la CAISSE D'EPARGNE.

2°/ CONDITIONS GENERALES :

Les présents prêts ont lieu sous les stipulations qui précèdent et sous le bénéfice de l'affectation hypothécaire ci dessus et, en outre sous les clauses et conditions de l'offre de prêt établi par la CAISSE D'EPARGNE et concernant les opérations de la nature de celle faisant l'objet des présentes.

L'EMPRUNTEUR déclare avoir parfaite connaissance de ce document, dont un exemplaire lui a été remis selon la forme requise par les articles L 312.7 et L 312.8 du Code de la Consommation, par la lecture qu'il en a prise, et dont un exemplaire demeurera ci annexé après mention.

L'EMPRUNTEUR s'oblige solidairement à exécuter les clauses et conditions de ladite offre de prêt, notamment, conformément aux stipulations qu'elle contient, à rembourser immédiatement :

- toutes sommes devenues exigibles par suite de survenance de l'une des causes d'exigibilité anticipé du prêt.
- toutes sommes avancées qui s'ajouteraient aux sommes dues et qui seraient productives d'intérêts au taux majoré, du jour où elles auront été déboursées jusqu'à la date de leur remboursement, outre le paiement desdits intérêts.

REMBOURSEMENT ANTICIPE VOLONTAIRE :

- Le remboursement anticipé volontaire ne pourra être effectué qu'à la date d'une échéance normale du prêt.

L'EMPRUNTEUR aura la faculté de rembourser par anticipation tout ou partie du prêt moyennant un préavis d'un mois.

Ce remboursement devra en tout état de cause représenter une somme égale au moins au 10ème du prêt consenti, sauf si le remboursement est total.

- Le remboursement anticipé partiel donne lieu à la possibilité de réduction de la durée du prêt sans modification du montant des échéances ou possibilité du maintien de la durée du prêt avec réduction du montant des échéances.

Aucune indemnité ne pourra être réclamée.

En cas de revente du logement, le remboursement anticipé est obligatoire.

INTERETS MAJORES POUR RETARD :

En cas de défaillance de l'EMPRUNTEUR, le capital restant dû produira intérêt au taux de 3% , et ce jusqu'à la date de la reprise du cours normal des remboursements. Cette majoration interviendra de plein droit et sans mise en demeure.

Tout incident de remboursement pourra être dans le fichier des incidents de remboursement des crédits aux particuliers.

EXIGIBILITE PAR ANTICIPATION : DECHEANCE DU TERME

Le prêt sera résilié et les sommes prêtées deviendront immédiatement et intégralement exigibles, sans qu'il soit besoin d'aucune formalité qu'une simple signification faite aux emprunteurs par lettre recommandée avec accusé de réception dans l'un ou l'autre cas ci après.

1) Affectation du prêt à un autre objet que celui prévu au contrat.

2) Utilisation du ou des prêts au remboursement des prêts déjà consentis pour le financement de l'opération.

3) Vente du logement faisant objet du prêt.

4) Défaut de paiement des sommes exigibles, en capital, intérêts, commissions et autres accessoires, dans le délai de 15 jours après la mise en demeure par simple lettre recommandée.

5) Inexactitude des renseignements fournis, notamment en ce qui concerne ceux relatifs aux biens affectés à la garantie des sommes prêtées et au rang hypothécaire.

6) Règlement judiciaire, liquidation de biens, redressement judiciaire, faillite personnelle ou déconfiture des emprunteurs ou de l'un d'eux, saisie de l'immeuble hypothéqué.

7) Annulation ou résolution de la vente, des assurances et garanties mentionnées à l'offre de prêt.

8) D'une manière générale inobservation de l'une des obligations prévues aux présentes et au contrat.

9) Défaut de production, dans le délai d'un mois suivant la réquisition qui en sera faite, des justifications relatives à l'affection des fonds aux dépenses de l'opération objet du prêt.

10) Non respect de l'engagement de construire dans le délai de 3 ans de la date d'acquisition du terrain

11) Les emprunteurs doivent s'engager à ce que, pendant toute la durée d'amortissement du prêt, les logements financés au moyen des prêts ne soient transformés en local commercial ou professionnel et respectant l'objet du prêt.

En outre les emprunteurs, s'interdisent pendant toute la durée du prêt, et ce sous peine d'exigibilité immédiate, conformément au paragraphe qui précède :

. de ne rien faire qui puisse diminuer la valeur de l'immeuble affecté à la garantie du prêt, ni d'en changer la nature ou la destination

. d'aliéner ou de céder cet immeuble ou les parts donnant vocation à la jouissance et à la propriété de cet immeuble.

. d'hypothéquer cet immeuble ou de nantir les parts donnant vocation à la jouissance et à la propriété de cet immeuble sans l'autorisation expresse des prêteurs.

DUREE DES INSCRIPTIONS

Les inscriptions seront requises avec effet jusqu'à une date postérieure de deux années à celle de la dernière échéance de l'obligation garantie.

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.

Loi NEIERTZ (surendettement des particuliers)

L'EMPRUNTEUR déclare que compte tenu de l'état actuel de ses engagements financiers, il n'est pas susceptible d'être concerné par les mesures de prévention et de règlement du surendettement des particuliers instituées par la loi numéro 89-1010 du 31 décembre 1989.

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,

- Une inscription de Privilège de prêteur de deniers et une hypothèque conventionnelle prise au bureau des hypothèques de REIMS le 23/03/2004, volume 2004V numéro 938, au profit de la SOCIETE FINANCIERE POUR L'ACCESSION A LA PROPRIETE (SOFIAP), suivant acte reçu par Me Laurent LUTUN, notaire à FISMES, le 16/03/2004,pour une sûreté d'une somme en principal de 91.768,00 Euros, et des accessoires évalués à la

somme de 18.353,60 Euros, pour le privilège de prêteur de deniers, et une somme en principal de 14.297,55 Euros et des accessoires évalués à la somme de 2.859,51 Euros ayant effet jusqu'au 01 Décembre 2030.

Autorisation de prélèvement sur prix :

Le VENDEUR s'oblige à obtenir mainlevée à ses frais et justifier de la radiation. En conséquence, il donne tous pouvoirs au notaire soussigné à l'effet de prélever toutes sommes nécessaires sur le prix pour effectuer le remboursement du ou des emprunts faits par lui, en principal, intérêts, frais, indemnités et autres accessoires.

3/ - Concernant le domicile du VENDEUR

Le vendeur déclare confirmer l'exactitude de son domicile, ci avant indiqué au paragraphe VENDEUR. Dans l'hypothèse où le vendeur viendrait à modifier cette adresse pendant le délai ouvert à l'acquéreur pour faire valoir ses droits à garantie (légaux, réglementaires ou conventionnels) résultant du présent acte, il s'oblige à communiquer par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, directement à l'acquéreur, sa nouvelle adresse postale.

L'acquéreur reconnaît que son attention a été spécialement attirée par le notaire soussigné sur le fait que la mise en œuvre des recours dont il peut se prévaloir à l'encontre du vendeur sera purement illusoire si le vendeur venait à omettre de communiquer sa nouvelle adresse.

Il déclare avoir une parfaite connaissance de ce risque et s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le notaire soussigné, lequel l'a mis en garde contre les conséquences d'une telle situation.

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.

DECLARATIONS SUR L'AMIANTE

Le VENDEUR déclare :

- Que l'IMMEUBLE vendu est à usage d'habitation et ne comporte qu'un seul logement.

- Que cet immeuble ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er Juillet 1997, il entre dans le champ d'application des dispositions des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

En conséquence et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-7 et R. 1334-24 du Code de la santé publique, 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 ci-annexé.

- Que le constat susvisé consiste en un rapport technique établi par « FRANCOIS CHARLE, Bureau d'étude en bâtiment, le 09 novembre 2002. », AUBILLY (51170).

Il en résulte que des matériaux de la construction contenant de l'amiante ont été repéré, à savoir :

- Tuyau fibrociment dans la cave et buanderie, en mauvais état avec besoin d'être remplacé.

- Couverture en tôle fibrociment avec dégradation locale.

LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Le VENDEUR déclare que l'immeuble objet des présentes est situé dans une zone d'exposition au plomb telle qu'elle a été déterminée par le préfet du département.

Conformément aux dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la Santé Publique, un état des risques d'accessibilité au plomb établi le 22 juillet 2005, par « BUREAU VERITAS », 14 rue Edouard Mignot, REIMS (51100), soit depuis moins d'un an, est demeuré ci-annexé après mention.

Cet état faisant apparaître un risque d'accessibilité au plomb dans l'immeuble objet des présentes, le VENDEUR devra, conformément aux dispositions de l'article L 1334-5 du code précité, en informer le préfet du département. L'ACQUEREUR reconnaît être parfaitement informé des obligations pouvant être mises à sa charge du fait de la situation de l'immeuble au regard de ce risque. Il s'engage expressément à assumer seuls tous les frais liés à cette situation (diagnostics, travaux), sans aucun recours contre le VENDEUR qui ne devra jamais être recherché ni inquiété à ce sujet.

L'ACQUEREUR supportera tous les inconvénients, notamment de jouissance, liés à ce risque, sans aucun recours contre le VENDEUR et sans aucune indemnité.

ASSAINISSEMENT

Le VENDEUR déclare qu'il existe un réseau public d'assainissement et que l'immeuble vendu y est raccordé, ce qui est confirmé par les services municipaux aux termes d'une note de renseignements, en date du 19 Septembre 2005 demeurée annexée aux présentes.

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.

COMMISSION D'AGENCE

L'ACQUEREUR ayant confié à « D'ERLON IMMOBILIER », 5 rue Théodore Dubois, REIMS CEDEX(51059), la mission de rechercher pour son compte un immeuble tel que celui objet des présentes, il s'oblige à verser à ladite agence la somme de SIX MILLE SIX CENTS EUROS (6.600,00 Euros) toutes taxes comprises pour la rémunérer des frais et démarches faits pour son compte.

Il donne mandat au notaire soussigné de verser le montant de cette commission à ladite agence.

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.

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.

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.

Copie authentique sur deux dernières pages, sans renvoi ni mot rayé nul.

DONT ACTE rédigé sur 17 pages.

Fait et passé au siège de l'office notariale dénommé en tête des présentes.
A la date sus indiquée.
Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.
Suivent les signatures.

POUR COPIE AUTHENTIQUE CONFORME A L'ORIGINAL

Me Laurent LUTUN, Notaire Associé - FISMES (Marne) -