



TIMBRE PAYÉ SUR ETAT
AUTORISATION DU 12 NOVEMBRE 1980
ACTE No 22673

DEPOT No 2000D04564
PUBLIE ET ENREGISTRE LE 20/04/2000
A LA CONSERVATION DES HYPOTHEQUES DE
TROYES 1ER BUREAU
VOLUME 2000 P No 3105
DROITS 46455.00 F
SALAIRES 950.00 F
TOTAL 47405.00 F
RECU : quarante-sept mille quatre cent cinq francs
LE CONSERVATEUR

991224 05

01/06/

PARTIE NORMALISEE

L'AN DEUX MILLE,
Le VINGT CINQ FEVRIER

A PARIS (1er arrondissement), 10 rue de Castiglione, au siège de
l'Office Notarial ci-après nommé,

Maître Jacques LALANDE CHAMPETIER DE RIBES , Notaire
Associé de la Société Civile Professionnelle dénommée « Jacques
LALANDE CHAMPETIER de RIBES, Jean-François SELAUDOUX,
Hervé DROUAULT et Hugues de BRAQUILANGES, Notaires Associés »
titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à Paris (1er
arrondissement), 10 rue de Castiglione,

Avec la participation de Maître Jérôme PLOQUE Notaire à PARIS
10ème arrondissement, 1 rue d'Hauteville, Conseil du VENDEUR

A REÇU LA PRESENTE VENTE.

IDENTIFICATION DES PARTIES

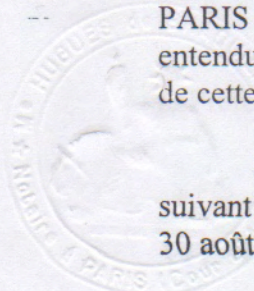
- "VENDEUR" - :

La fondation dénommée « AIDE A TOUTE DETRESSE », ayant son
siège à PARIS (9ème arrondissement), 33 rue Bergère.

Ladite fondation :

- reconnue d'utilité publique suivant l'article premier du Décret du 17
décembre 1971 de Monsieur le Ministre sur avis de Monsieur le Préfet de
PARIS et du Ministre de la Santé Publique et de la Sécurité Sociale, après avoir
entendu le Conseil d'Etat, ledit décret approuvant au même article , les statuts
de cette fondation,

- et spécialement autorisée à vendre le domaine de BOIS GERARD
suivant arrêté rendu par Monsieur le Préfet de la Région Ile-de-France rendu le
30 août 1999 dont une copie demeurera annexée aux présentes après mention.



ACT R.C. empêchant
à se joindre par le notaire.
Cette copie authentique est remise
toute subrogation ou acquisition, et
Appl. du décret 71 941 du 26.11

- "ACQUEREUR" - :

1ent) Monsieur Michel, Charles, Elie **MAGAT**, Compositeur de Musique, demeurant à SAINT-MAUR-SUR-LE-LOIR La Tour de Mémillon, célibataire.

Né à PARIS (16ème arrondissement) le 7 juillet 1960.

De nationalité française.

«Résident» au sens de la réglementation fiscale.

2ent) Mademoiselle Valentine **VITALE**, Chanteuse, demeurant à SAINT MAUR SUR LE LOIR (Eure et Loir) Tour de Mémillon, célibataire.

Née à PARIS le 4 mai 1964,

De nationalité française.

«Résidente» au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREURS non soumis à un pacte civil de solidarité tant entre eux qu'avec une autre personne, ainsi déclaré.

ACQUEREURS à concurrence de **MOITIE** (1/2) chacun.

INTERVENTION DU PRETEUR

La Société dénommée **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE BOURGOGNE**, Etablissement de Crédit à but non lucratif, constitué en application de la loi numéro 83-577 du 1^{er} juillet 1983, au capital de 625.000.000 Francs, dont le siège social est à DIJON (Côte d'Or), 1, Rond Point de la Nation, identifiée au SIREN sous le numéro 352483341 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON.

PRESENCE - REPRESENTATION

La fondation dénommée **AIDE A TOUTE DETRESSE** est représentée par Monsieur Jacques GREL, son directeur, ici présent, domicilié à PARIS (9^{ème} arrondissement) 33, rue Bergère, spécialement habilité aux présentes en vertu :

- d'une délibération du Conseil d'administration de la fondation en date du 20 mai 1999 dont un extrait du procès-verbal a été annexé à la promesse de vente reçue par le Notaire associé soussigné en date du 14 juin 1999,

- de l'arrêté sus-mentionné en date du 30 août 1999 rendu par Monsieur le Prefet de la région Ile-de-FRANCE.

Monsieur Michel, Charles, Elie **MAGAT** et Mademoiselle Valentina **VITALE** sont ici présents.

Le prêteur est représenté par Monsieur Gilles CHARDON, clerk de Notaire, domicilié à PARIS (1^{er} arrondissement) 10, rue de Castiglione,

Agissant au nom de la société dénommée **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE BOURGOGNE**, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Gilbert QUEROIX, responsable de site, suivant procuration en date du 17 novembre 1999 dont l'original demeurera annexé aux présentes après mention (confirmé par un courrier adressé au notaire soussigné en date du 8 février 2000 dont l'original demeurera annexé aux présentes après mention).

Monsieur QUEROIX ayant lui même agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Christian GUIRLINGER, agissant en qualité de Président du directoire de la CAISSE D'EPARGNE DE BOURGOGNE, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à DIJON du 17 décembre 1998.

L'original de ladite délégation de pouvoir a été déposé au rang des minutes de Maître Jean-Louis BAUT, Notaire à DIJON, suivant procès-verbal reçu par lui le 21 janvier 1999.

Monsieur GUIRLINGER ayant été nommé à cette fonction par délibération du Conseil d'Orientation et de Surveillance en date du 7 mai 1992 et ayant reçu pouvoir du Président du Conseil d'Orientation et de Surveillance avec faculté de déléguer.

EXPOSE

I.- Aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques LALANDE CHAMPETIER de RIBES, Notaire associé à PARIS, le 14 juin 1999, enregistré à PARIS 1^{er} Arrt. R.P. "VENDOME" le 30 juin 1999 Volume 9 Bordereau 510/7, reçu : cinq cents francs,

La fondation dénommée « AIDE A TOUTE DETRESSE » a promis de vendre à:

Monsieur Michel MAGAT, Mademoiselle Valentina VITALE, tous les deux sus-nommés,

Et à Monsieur Nicolas René Dominique MAGAT, artiste, demeurant à PARIS (20^{ème} arrondissement) 13 rue des Docteurs Déjérine, né à PARIS (16^{ème} arrondissement) le 7 juillet 1960, célibataire,

La totalité d'une propriété sise à CHESSY LES PRES (Aude) dénommée Domaine de BOIS GERARD ci-après désignée plus amplement. et dont sont issus les biens et droits immobiliers objet des présentes,

Et ce, moyennant, en cas de réalisation de ladite promesse, un prix principal d'UN MILLION QUATRE CENT MILLE FRANCS (1.400.000 Frs), stipulé payable comptant lors de la régularisation de l'acte de vente authentique.

Messieurs Michel et Nicolas MAGAT et Mademoiselle Valentina VITALE ont accepté ladite promesse tout en se réservant la faculté d'acquérir ou de ne pas acquérir pour eux même ou toute personne physique ou morale qu'ils se substitueraient mais dont ils resteraient solidairement garants.

II.- Aux termes d'une convention sous signatures privées en date à PARIS du 29 juillet 1999 dont l'original demeurera annexé aux présentes après mention, Monsieur Nicolas MAGAT a cédé et transporté, sans autre garantie que celle de sa qualité de co-bénéficiaire de ladite promesse, au profit de Monsieur Michel MAGAT et Mademoiselle Valentina VITALE, ses co-bénéficiaires, qui l'acceptent expressément, l'ensemble des droits, sans exception ni réserve, que lui confère, dans les conditions qui y sont exprimées, la promesse de vente.

III.- Par suite de cette substitution, Monsieur Michel MAGAT et Mademoiselle Valentina VITALE se sont rapprochés de

Madame Meriem Dief MERDASSI, Architecte D.P.L.G., divorcée non remariée de Monsieur Paul LEQUESNE, née à TUNIS (Tunisie) le 8 octobre 1961, de nationalité française, demeurant à PARIS (10^{ème} arrondissement) 39, rue de l'Echiquier,

Et aux termes d'une convention sous signatures privées en date à PARIS de ce jour (dont l'original est demeuré annexé à un acte reçu ce jour par le Notaire associé soussigné contenant vente par la fondation à Madame LEQUESNE), Monsieur Michel MAGAT et Mademoiselle Valentina VITALE ont cédé et transporté, sans autre garantie que celle de seuls bénéficiaires de ladite promesse de vente, au profit de Madame LEQUESNE une fraction de leurs droits que leur confèrent, dans les conditions qui y sont exprimées, la promesse de vente afin que ladite Madame LEQUESNE puisse acquérir une fraction de Bois Gérard, et eux même le surplus.

IV.- Afin de permettre à chacun de Monsieur Michel MAGAT et Madame Valentina VITALE, d'une part, et de Madame Meriem LEQUESNE, d'autre part, d'acquérir des fractions déterminées du domaine de Bois Gérard, et de ne pas être en indivision,

Ces derniers ont fait établir sur la propriété de Bois Gérard, sous leur entière responsabilité et à leur frais, un acte contenant état descriptif de division - règlement de copropriété, et ont demandé à la fondation « AIDE A TOUTE DETRESSE » de bien vouloir, en qualité de propriétaire, régulariser ledit acte préalablement aux présentes et à l'acte devant contenir vente par la fondation à Madame LEQUESNE.

Il ressort dudit état descriptif de division-règlement de copropriété régularisé aux termes d'un acte reçu ce jour et préalablement aux présentes par le Notaire associé soussigné que la totalité du domaine de Bois Gérard a été divisée en SEPT LOTS (numérotés de 1 à 7).

Lesdits lots de copropriété devant être vendus par la fondation « AIDE A TOUTE DETRESSE », savoir :

- pour ce qui concerne les lots de 1 à 5 à Monsieur Michel MAGAT et Mademoiselle Valentina VITALE aux termes des présentes, moyennant le prix principal de NEUF CENT CINQUANTE MILLE FRANCS (950.000 Frs),

- pour ce qui concerne le surplus soit les lots 6 et 7 à Madame LEQUESNE aux termes d'un acte devant être reçu ce jour moyennant le prix principal de QUATRE CENT CINQUANTE MILLE FRANCS (450.000 Frs).

Par conséquent, par suite de la réalisation de ces deux ventes, la fondation « AIDE A TOUTE DETRESSE » aura vendu la totalité du Domaine de Bois Gérard moyennant un prix total de UN MILLION QUATRE CENT MILLE FRANCS (1.400.000 Frs) et ce conformément à la délibération de son conseil d'administration en date du 20 mai 1999 et à l'arrêté en date du 30 août 1999 rendu par Monsieur le Préfet de la région Ile-de-France sus mentionnés.

V.- Monsieur GREL, es qualité, après avoir pris connaissance de la substitution partielle dans le bénéfice de la promesse de vente qui précède, tant par lui même que par la lecture qui lui en a été donné par le Notaire soussigné, déclare avoir cette substitution pour agréable et se la tenir pour valablement signifiée.

En conséquence, il dispense expressément le substituant de lui en faire la signification par acte d'huissier de justice.

DECLARATION DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état-civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.

- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement judiciaire ou liquidation.

- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques :

. Par aucune des mesures de protection légale des incapables majeurs,
 . Par aucune des dispositions de la loi n°89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement.

- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales :

. Par aucune demande en nullité ou dissolution,

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs.

Pour l'exécution du prêt ci-après relaté, la **BANQUE** élit domicile en son siège.

Et spécialement pour la validité de l'inscription à prendre, la correspondance et le renvoi des pièces, élection de domicile est faite en l'Etude du Notaire soussigné.

DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

Dans un but de simplification, au cours des présentes, certains termes auront une acception spéciale :

- Le "**VENDEUR**" désignera le ou les vendeurs, présents ou représentés, qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge conjointement et solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- "**L'ACQUEREUR**" désignera le ou les acquéreurs, présents ou représentés, qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge conjointement et solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- "**L'IMMEUBLE**" désignera les ensembles immobiliers dont dépendent les biens et droits immobiliers objet de la présente vente.

- Les "**BIENS**" désigneront les biens et droits immobiliers objet de la présente vente.

V E N T E

Cela étant exposé, les parties à l'acte de vente sont convenues de ce qui suit : le **VENDEUR** vend, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, à **L'ACQUEREUR**, qui accepte, la **PLEINE PROPRIETE** des **BIENS** ci-après désignés :

DESIGNATION

De L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Cette propriété comprend :

Domaine de BOIS GERARD

Sur la commune de CHESSY-LES-PRES (AUBE) une propriété dénommée Domaine de Bois Gérard,

Cette propriété comprend :

Des chemins d'accès, des bois, des douves, jardin, pelouse, Potager,

Et autour d'une grande cour, six (6) bâtiments, savoir :

- Bâtiment 1 dit « Le Château » : bâtiment élevé sur caves d'un rez-de-chaussée et de deux étages,
- Bâtiment 2 « L'annexe » : bâtiment élevé partie sur vide sanitaire partie sur terre-plein, d'un rez-de-chaussée et de deux étages,
- Bâtiment 3 « La Chapelle »,
- Bâtiment 4 « Le Garage »,
- Bâtiment 5 « La Métairie » : bâtiment élevé parties sur caves, parties sur terre-plein, d'un rez-de-chaussée et d'un étage,
- Bâtiment 6 « Le Pigeonnier » : bâtiment élevé sur terre-plein d'un rez-de-chaussée et d'un étage.

Ledit domaine de Bois Gérard cadastré savoir :

- Commune de CHESSY-LES-PRES (AUBE) -

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
E	140	Domaine de Bois Gérard	00ha 35a 29ca	Allée
E	138	Domaine de Bois Gérard	00ha 30a 00ca	Allée
E	135	Domaine de Bois Gérard	02ha 72a 60ca	Potager
E	134	Domaine de Bois Gérard	03ha 58a 69ca	Bois
E	54	Domaine de Bois Gérard	00ha 17a 50ca	Douves
E	53	Domaine de Bois Gérard	00ha 88a 48ca	Pelouse
E	52	Domaine de Bois Gérard	00ha 42a 01ca	Douves
E	51	Domaine de Bois Gérard	01ha 11a 55ca	Cour et bâtiments
E	50	Domaine de Bois Gérard	00ha 17a 25ca	Douves
E	49	Domaine de Bois Gérard	00ha 00a 63ca	Chapelle

Total surface : 09ha 74a 00ca

L'allée de Bois Gérard

L'allée de Bois Gérard et les fossés la bordant dans sa partie comprise entre la parcelle cadastrée section E numéro 140 ci-dessus et la route départementale numéro 374 représentant une superficie de soixante et onze ares quatre vingt dix centiares (71a 90ca),

L'ensemble cadastré :

- sur la commune de CHESSY LES PRES (Aube) Section E, numéro 139 pour une superficie de soixante trois ares (00ha 63a 00ca).
- sur la commune de MAROLLES SOUS LIGNIERES (Aube) section A, numéro 8, pour une superficie de huit ares quatre-vingt dix centiares (00ha 08a 90ca).

Des BIENS :**Lot numéro un (1) :**

Le bâtiment 1 dit « Le Château », comprenant sous-sol, rez-de-chaussée, deux étages, combles,
Et la jouissance exclusive, (avec les propriétaires des lots 2, 3, 4 et 5) du terrain en teinte verte sur le plan.

Et les trois cent cinquante deux/millièmes (352/1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro deux (2) :

Le bâtiment 2 dit « L'annexe » comprenant sous-sol partiel, rez-de-chaussée, un étage,
Et la jouissance exclusive, (avec les propriétaires des lots 1, 3, 4 et 5) du terrain en teinte verte sur le plan.

Et les cent soixante douze/millièmes (172/1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro trois (3) :

Le bâtiment 3 dit « La chapelle » comprenant un rez-de-chaussée.
Et la jouissance exclusive, (avec les propriétaires des lots 1, 2, 4 et 5) du terrain en teinte verte sur le plan.

Et les vingt quatre/millièmes (24/1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4) :

Le bâtiment 4 dit « Le garage » comprenant un rez-de-chaussée divisé en trois boxes

Et la jouissance exclusive avec les propriétaires des lots 1, 2, 3.

Et les quarante huit/millièmes (48/1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5) :

Dans le bâtiment 5 dit « La Métairie », le logement, comprenant :

- Au sous-sol : une cave,
- Au rez-de-chaussée
 - * entrée, trois pièces, cuisine, salle de bains, W-C, escalier,
 - * une pièce avec salle de bains,
 - * grange formant deux pièces,
- Au premier étage : cinq pièces, W-C, salle de bains, grenier,

Et la totalité de la toiture,
Et la jouissance exclusive, (avec les propriétaires des lots 1, 2, 3 et 4) du terrain en teinte verte sur le plan

Et les deux cent trente quatre/millièmes (234/1000 èmes) des parties communes générales.

Et les deux cent trente quatre/trois cent soixante quatrièmes (234/364èmes) des parties communes spéciales au bâtiment la Métairie.

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS CONCERNES

Les **BIENS** vendus appartiennent en toute propriété au vendeur ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

EFFET RELATIF

Donation (sous condition suspensive) suivant acte reçu par Maître BARRAULT, Notaire à TROYES le 3 août 1972 et constatation de la réalisation de la condition suspensive suivant acte reçu par Maître CHATON, Notaire à TROYES, le 27 mars 1973.

Une expédition desdits actes a été publiée au premier Bureau des Hypothèques de TROYES, le 9 mai 1973 volume 799, numéro 4.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE CO PROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques LALANDE CHAMPETIER de RIBES, Notaire à PARIS, ce jour dont une copie authentique sera publiée préalablement aux présentes au 1er bureau des Hypothèques de TROYES.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière qui, ne donnant lieu ni à publicité foncière ni à taxation, seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire des **BIENS** vendus à compter de ce jour; il en supportera les risques à compter du même jour.

Il en a la jouissance à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, les **BIENS** vendus étant entièrement libres de location ou occupation, ainsi que le **VENDEUR** le déclare et que **L'ACQUEREUR** a pu le constater en les visitant.

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a délivré aucun congé en vue des présentes.