

L'AN DEUX MIL TROIS,
Le onze décembre.
A GIVET (Ardennes),
En l'Etude.

Maître Martine BERTAUX, notaire soussigné à GIVET (Ardennes), 17 rue Thiers,

A reçu en la forme authentique, le présent acte de VENTE D'IMMEUBLE BÂTI, à la requête des personnes ci-après dénommées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEURS

1° - Madame Emilie Marie Alice **RIDOZ**, sans profession, demeurant à VIREUX-WALLERAND (Ardennes), 40 Rue Edmond Guyaux, veuve en premières noces non remariée de Monsieur Georges Adrien Emile LAMBOT.
Née à FLIGNY (Ardennes), le seize octobre mil neuf cent dix neuf.
De nationalité Française.

2° - Madame Marie Françoise Lucie **RIDOZ**, sans profession, demeurant à HAYBES (Ardennes), 6 Rue du Rivage, épouse de Monsieur Jean GRABOWSKI.
Née à FLIGNY (Ardennes), le vingt trois mars mil neuf cent vingt deux.
Mariée sous le régime de l'ancienne communauté légale de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de VIREUX-WALLERAND (Ardennes) le vingt sept décembre mil neuf cent quarante cinq, lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.
De nationalité Française.

3° - Madame Claudine Hélène Annette **RIDOZ**, retraitée, demeurant à FUMAY (Ardennes), 220 Avenue Victor Hugo, épouse de Monsieur Marcel Achille Charles GRAUX.
Née à VIREUX-MOLHAIN (Ardennes), le vingt six mars mil neuf cent quarante sept.
Mariée sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de VIREUX-MOLHAIN le onze avril mil neuf cent soixante six, lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.
De nationalité Française.

4° - Monsieur Jean-Claude Lucien Nestor **RIDOZ**, retraité de l'armée de l'air, demeurant à VIREUX-MOLHAIN (Ardennes), 6 Rue des Tilleuls, célibataire majeur. Non lié par un Pacs.
Né à VIREUX-MOLHAIN (Ardennes), le vingt et un octobre mil neuf cent quarante huit.
De nationalité Française.

5° - Monsieur Bernard Michel Claude **RIDOZ**, jardinier, demeurant à GRASSE (Alpes Maritimes), 83 Chemin du Peyloubet, divorcé en premières noces non remarié de Madame Carole Marie Paule Nadine Ghislaine REGNIER. Non lié par un Pacs.



Né à VIREUX-MOLHAIN (Ardennes), le vingt six janvier mil neuf cent cinquante trois.

De nationalité Française.

6° - Et Madame Berthe Bernardine Ghislaine **HARPIGNY**, sans profession, demeurant à VIREUX-MOLHAIN (Ardennes), 6 Rue des Tilleuls, veuve en premières noces non remariée de Monsieur Raymond Adonis Alphonse RIDOZ.

Née à JOSSELIES (Belgique), le huit février mil neuf cent dix neuf.
De nationalité Française.

Ci-après dénommés le "Vendeur".

ACQUEREUR

L'ASSOCIATION DEPARTEMENTALE D'AIDE AUX PERSONNES AGEES ET AUX HANDICAPES DES ARDENNES (ADAPAH), Association déclarée régie par la loi du 1er juillet 1901 et le décret du 16 août 1901, ayant son siège social à CHARLEVILLE-MEZIERES (Ardennes), 18 Avenue Georges Corneau - Résidence Arduinna, Hall A3, constituée aux termes de ses statuts établis suivant acte sous seing privé en date à CHARLEVILLE-MEZIERES du 30 septembre 1997, déclarée à la Préfecture des Ardennes le 29 octobre 1959 sous le numéro 1867.

Ci-après dénommée "L'Acquéreur".

STIPULATION DE SOLIDARITE POUR LE VENDEUR

Les personnes dénommées ci-dessus sous le vocable le "Vendeur" agissent solidairement entre elles.

PRESENCES OU REPRESENTATIONS DES PARTIES

1) Madame Emilie LAMBOT, Madame Marie Françoise GRABOWSKI, Madame Claudine GRAUX, Monsieur Jean-Claude RIDOZ, Monsieur Bernard RIDOZ et Madame Berthe RIDOZ-HARPIGNY, "Vendeur" ne sont pas présents, mais sont représentés par Madame Séverine HARDY, secrétaire notariale, domiciliée à GIVET, 17 Rue Thiers, en vertu de 6 procurations sous seing privé en date du :

- 26 octobre 2003, en ce qui concerne Madame Emilie LAMBOT ;
 - 27 octobre 2003, en ce qui concerne Madame Marie Françoise GRABOWSKI ;
 - 27 octobre 2003, en ce qui concerne Madame Claudine GRAUX ;
 - 27 octobre 2003, en ce qui concerne Monsieur Jean-Claude RIDOZ ;
 - 27 octobre 2003, en ce qui concerne Monsieur Bernard RIDOZ ;
 - 17 novembre 2003, en ce qui concerne Madame Berthe RIDOZ,
- dont les originaux sont demeurés annexés au présent acte.

Il est précisé que la dénomination le "Vendeur" s'appliquera tant à Madame Emilie LAMBOT, Madame Marie Françoise GRABOWSKI, Madame Claudine GRAUX, Monsieur Jean-Claude RIDOZ, Monsieur Bernard RIDOZ, Madame Berthe RIDOZ-HARPIGNY, qu'à leur représentant.

2) L'ASSOCIATION DEPARTEMENTALE D'AIDE AUX PERSONNES AGEES ET AUX HANDICAPES DES ARDENNES (ADAPAH), Acquéreur aux présentes, est représentée par Monsieur Pierre BECKER, agissant en qualité de Président de ladite Association, et ayant tous les pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite Association, en date du 21 octobre 2003, dont une copie du procès-verbal est demeurée annexée au présent acte.



Il est précisé que la dénomination "l'Acquéreur" s'appliquera tant à l'ASSOCIATION DEPARTEMENTALE D'AIDE AUX PERSONNES AGEES ET AUX HANDICAPES DES ARDENNES (ADAPAH) qu'à son représentant.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE DES PARTIES

Le Vendeur confirme l'exactitude des déclarations portées plus haut, concernant son état-civil.

Il ajoute :

- avoir sa résidence habituelle en France,
- ne pas être en état de tutelle, curatelle, ni être placé sous le régime de la sauvegarde de justice ou sous un régime d'administration provisoire de ses biens,
- ne pas être et n'avoir jamais été en état de cessation des paiements,
- et jouir de la plénitude de ses droits et capacité.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'étude du Notaire.

PROTECTION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER

Conformément à l'article L. 271-1 alinéa 3 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'Acquéreur, non professionnel de l'immobilier, reconnaît avoir reçu le projet du présent acte le 24 novembre 2003.

En conséquence, le délai de sept jours, tel qu'il est défini par ledit article est à présent expiré. Ayant pleinement disposé de ce délai de réflexion pour prendre sa décision, il requiert le notaire soussigné de recevoir la présente vente.

L'accusé réception de la lettre recommandée d'envoi du projet d'acte est demeuré ci-joint et annexé aux présentes.

EXPOSE PREALABLE

Par les présentes, les personnes dénommées ci-dessus au paragraphe IDENTIFICATION DES PARTIES, conviennent ce qui suit :

VENTE

Le Vendeur, cède, sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière et sous les conditions particulières éventuellement prévues plus loin, à L'Acquéreur, qui accepte, les biens dont la désignation suit :

DESIGNATION DES BIENS VENDUS

COMMUNE DE VIREUX-WALLERAND (ARDENNES)

Un immeuble situé **Rue Edmond Guyaux n° 69**, comprenant :

Au rez-de-chaussée : couloir, deux pièces, WC.

A l'étage : palier, deux pièces, cabinet.

Cave. Grenier.

Bâtiment anciennement à usage d'écurie et grange.

Cour et jardin derrière.

L'ensemble cadastré Section **AC** numéro **322**, lieudit "Rue Edmond Guyaux", pour une contenance de quatre ares cinquante trois centiares (**04a. 53ca**).

NATURE ET QUOTITES DES DROITS IMMOBILIERS VENDUS

Les biens et droits immobiliers vendus appartiennent aux personnes identifiées ci-dessus au paragraphe "VENDEUR", savoir :



- 1/3 en pleine propriété : à Madame Emilie LAMBOT.
- 1/3 en pleine propriété : à Madame Marie Françoise GRABOWSKI.
- à Madame Veuve Berthe RIDOZ-HARPIGNY, pour 1/16 ou 3/48 en usufruit (soit 9/144).
- à Madame Claudine GRAUX ; Monsieur Jean-Claude RIDOZ et Monsieur Bernard RIDOZ ensemble pour 3/48 en nue-propriété et 13/48 en pleine propriété (soit divisément chacun pour 3/144 en nue-propriété et 13/144 en pleine propriété),

ainsi qu'il est expliqué plus loin, au paragraphe "Origine de propriété".

EFFET RELATIF

Les titres du vendeur, dont l'analyse est faite au paragraphe "ORIGINE DE PROPRIETE", résultent, savoir :

- d'un acte reçu par Me René BOUILLARD, alors notaire à Givet, le 03 juin 1983, publié au bureau des hypothèques de Charleville-Mézières, le 20 juin 1983, volume 5270 n° 27 (Attestation immobilière après le décès de Mme Marie Annette MOINET veuve de M. Lucien Louis RIDOZ, en son vivant demeurant à Vireux-Wallerand, 69 rue Edmond Guyaux. Née à Vireux-Wallerand le 18 octobre 1889 ; décédée en son domicile le 26 février 1983).

- d'un acte reçu par Me Martine BERTAUX, notaire soussigné, le 26 avril 2003, publié au même bureau des hypothèques le 20 mai 2003, volume 2003P n° 2302 (Attestation immobilière après le décès de M. Lucien René Georges RIDOZ, en son vivant demeurant à Vireux-Wallerand, 69 Rue Edmond Guyaux, célibataire majeur. Né à FLIGNY (08) le 16 janvier 1921 ; décédé à FUMAY (08) le 12 juillet 2002.

- d'un acte reçu par Me Martine BERTAUX, notaire soussigné, le 11 décembre 2003, non encore publié au bureau des hypothèques compétent. Il le sera avant ou en même temps que le présent acte (Attestation immobilière après le décès de M. Raymond Adonis Alphonse RIDOZ, en son vivant demeurant à Vireux-Molhain (08) 6 Rue des Tilleuls, époux de Mme Berthe Bernardine Ghislaine HARPIGNY. Né à Vireux-Wallerand le 26 mars 1914 ; décédé à Vireux-Molhain le 26 septembre 1986).

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

La vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions énoncées plus loin, étant précisé qu'aucune d'entre elles :

- ne nécessite une publication au Fichier Immobilier,
- n'entraîne la perception distincte de taxe ou de salaire.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Les biens vendus sont libres de toute location, occupation et de tout contrat d'affichage.

Le transfert de la propriété a lieu ce jour.

L'entrée en jouissance a lieu également ce jour par la prise de possession réelle.



PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de soixante-seize mille deux cent vingt-cinq euros (**76 225,00 €**.) - à titre d'information il est indiqué que cette somme correspond à la contre valeur de cinq cent mille trois francs et vingt-deux centimes (500 003,22 F), un euro valant 6,55957 francs -

Ce prix est payé ce jour, par l'Acquéreur au Vendeur qui le reconnaît et lui en consent quittance.

DONT QUITTANCE

Ce paiement a été effectué intégralement par la comptabilité du Notaire.

INFORMATION SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions légales relatives à la taxation des plus-values immobilières.

Le Vendeur déclare :

- qu'il dépend du service des impôts :

. de FUMAY (Ardennes), Cité Administrative, en ce qui concerne Madame Emilie LAMBOT, Madame Marie Françoise GRABOWSKI, Madame Claudine GRAUX, Monsieur Jean-Claude RIDOZ et Madame Berthe RIDOZ-HARPIGNY.

. de GRASSE (Alpes Maritimes), Rue du Palais de Justice, en ce qui concerne Monsieur Bernard RIDOZ.

- qu'au décès de Madame RIDOZ-MOINET Marie Annette, survenu le 26 février 1983, les biens vendus ont été évalués à la somme de 100 000 francs, soit 15 245,00 Euros.

- qu'au décès de Monsieur Lucien RIDOZ, survenu le 12 juillet 2002, les biens vendus ont été évalués à la somme de 91 469,40 Euros.

- qu'au décès de Monsieur Raymond RIDOZ, survenu le 26 septembre 1986, les biens vendus ont été évalués à la somme de 76 225,00 Euros.

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation d'effectuer une déclaration de plus-values qui devra être jointe à celle de ses revenus pour l'année en cours.

DECLARATIONS FISCALES

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, les biens ci-dessus désignés étant achevés depuis plus de cinq ans.

La présente vente est donc soumise à l'impôt sur les mutations à titre onéreux au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts.

CALCUL DES DROITS

Assiette générale :	76 225 €.
• Taxe Départementale (3,60 %) :	2 744,10 €.
• Taxe Communale (1,20 %) :	914,70 €.
• Taxe de recouv.(2,50 % sur Taxe dép.) :	68,60 €.
• TOTAL :	3 727,40 €.
arrondi à	3 727,00 €.

FIN DE PARTIE NORMALISEE



INFORMATIONS SUR LES DISPOSITIONS D'URBANISME

Le Vendeur déclare que les biens vendus sont soumis aux dispositions d'urbanisme révélées par le document administratif ci-dessous relaté.

L'Acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de ces dispositions, tant par lui-même que par la lecture que lui en a faite le Notaire.

Ce document a été visé par l'Acquéreur qui le reconnaît. Il consiste en :

Une note de renseignements d'urbanisme

Délivrée au notaire soussigné par la Mairie de VIREUX-WALLERAND (Ardennes) le 28 octobre 2003, sous le numéro 008 487 03 F 5039, dont il résulte ce qui suit :

A - Droit de Préemption

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) dont le bénéficiaire est la Commune de VIREUX-WALLERAND.

B - Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain

Plan d'occupation des sols (P.O.S.) - Zone UA

- rendu public le 15 octobre 1985.
- approuvé le 24 février 1987.
- mis en révision le 18 juin 2002.

C - Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain : NEANT.

D - Opération concernant le terrain : NEANT.

E - Observations et prescriptions particulières : NEANT.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Les biens vendus sont inclus dans le périmètre d'une zone soumise au droit de préemption urbain au profit de la Commune de VIREUX-WALLERAND.

En raison de cette situation, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par la loi a été effectuée par pli recommandé avec demande d'avis de réception, le 27 octobre 2003.

En réponse à cette déclaration d'intention d'aliéner, la collectivité bénéficiaire du droit de préemption a fait savoir qu'elle renonçait à exercer ce droit, ainsi qu'il résulte de sa réponse portée en marge de la déclaration d'intention d'aliéner le 28 octobre 2003, demeurée jointe et annexée au présent acte après mention.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens présentement vendus appartiennent aux Consorts RIDOZ, Vendeur, conjointement et indivisément entre eux, de la manière et ainsi qu'il va être expliqué :

I - PROPRE A MADAME RIDOZ-MOINET

Originellement lesdits biens appartenaient en propre à Madame Marie Annette RIDOZ-MOINET, ci-après nommée, savoir :

. partie : pour lui avoir été attribuée pour plus grande importance aux termes d'un acte reçu par Me Théodore FUNCK, alors notaire à GIVET, le onze mai mil neuf cent vingt neuf, contenant entre elle et :

1° - Monsieur Clovis MOINET, mécanicien, demeurant à VIREUX-WALLERAND, 1 Rue du Terne d'Hargnies ;



2° - Monsieur Jules MOINET, ajusteur, demeurant à VIREUX-WALLERAND, 25 Grande Rue,

Le partage des successions confondues et réunies de Monsieur Alphonse MOINET, en son vivant propriétaire et Madame Lucie ANCIAUX, son épouse, en leur vivant demeurant à VIREUX-WALLERAND, où ils sont tous deux décédés, savoir : Monsieur MOINET le dix février mil neuf cent un, et Madame MOINET le treize novembre mil neuf cent vingt huit ; leurs père et mère, dont ils étaient seuls héritiers.

Une expédition dudit partage a été transcrite au Bureau des Hypothèques de CHARLEVILLE à des date, volume et numéro qui ne peuvent être précisés, antérieurement au premier janvier mil neuf cent cinquante six.

. et le surplus : pour l'avoir reçu à titre d'échange d'un immeuble qui lui appartenait en propre, de Monsieur André EBLING, maître-brasseur, et Madame Marguerite HAMAIDE, son épouse, demeurant ensemble à VIREUX-WALLERAND,

Aux termes d'un acte reçu par Me FUNCK, notaire susnommé, les vingt neuf, trente mai et deux juin mil neuf cent trente six.

Cet échange avait eu lieu sans soulte de part et d'autre.

Une expédition dudit contrat a été transcrite au Bureau des Hypothèques de CHARLEVILLE le quinze juillet mil neuf cent trente six, volume 1670 numéro 17.

II - DECES DE MADAME RIDOZ-MOINET

Madame Marie Annette MOINET, née à VIREUX-WALLERAND le 18 octobre 1889, en son vivant sans profession, demeurant à VIREUX-WALLERAND, 69 Rue Edmond Guyaux, veuve en premières noces non remariée de Monsieur Lucien Louis RIDOZ, est décédée en son domicile le 26 février 1983, laissant pour seuls héritiers, conjointement pour le tout soit divisément chacun pour un/quart :

- a) Monsieur Raymond RIDOZ, ci-après nommé ;
- b) Madame Emilie LAMBOT, susnommée. Vendeur aux présentes.
- c) Monsieur Lucien RIDOZ, ci-après nommé ;
- d) et Madame Marie Françoise GRABOWSKI, susnommée. Vendeur aux présentes.

Ses quatre enfants issus de son union avec son mari prédécédé.

Ainsi que ces qualités sont constatées en un acte de notoriété dressé par Me René BOUILLARD, alors notaire à GIVET, le vingt six mai mil neuf cent quatre vingt trois.

Une copie authentique de l'attestation immobilière dressée après ledit décès par Me BOUILLARD, notaire susnommé, le trois juin mil neuf cent quatre vingt trois, a été publiée au Bureau des Hypothèques de CHARLEVILLE-MEZIERES le vingt juin mil neuf cent quatre vingt trois, volume 5270 numéro 27.

OBSERVATION ETANT ICI FAITE : qu'aux termes d'un acte reçu par Me BOUILLARD, notaire susnommé, les seize et dix sept juin mil neuf cent quatre vingt trois, publié au Bureau des Hypothèques de CHARLEVILLE-MEZIERES le vingt huit juin mil neuf cent quatre vingt trois, volume 5274 numéro 15,

1) Monsieur Raymond RIDOZ ; 2) Madame Emilie LAMBOT ; 3) et Madame Marie-Françoise GRABOWSKI, susnommés,

ont vendu à titre de licitation ne faisant pas cesser l'indivision,

à Monsieur Lucien RIDOZ, ci-après nommé,

Les trois/quarts en usufruit leur appartenant, dans l'immeuble ci-dessus désigné.



Ledit usufruit aujourd'hui éteint, par suite du décès ci-après relaté de Monsieur Lucien RIDOZ.

Un procès-verbal de remaniement du cadastre a été publié au même Bureau des Hypothèques le vingt deux mai mil neuf cent quatre vingt seize, volume 1996P numéro 2297.

III - DECES DE Monsieur Raymond RIDOZ

Monsieur Raymond Adonis Alphonse RIDOZ, en son vivant retraité de la SNCF, né à VIREUX-WALLERAND (Ardennes) le 26 mars 1914, demeurant à VIREUX-MOLHAIN (Ardennes) 6 Rue des Tilleuls, époux de Madame Berthe Bernardine Ghislaine HARPIGNY, est décédé à VIREUX-MOLHAIN le 26 septembre 1986, laissant :

1° - Madame Berthe Bernardine Ghislaine HARPIGNY, susnommée. Vendeur aux présentes. Son épouse survivante.

Commune en biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de VIREUX-MOLHAIN le 22 avril 1946. Ledit régime non modifié.

Et usufruitière légale, en vertu de l'article 767 du Code Civil, du quart des biens composant la succession de son défunt mari.

2° - Et pour seuls héritiers, conjointement pour le tout soit divisément chacun pour un/tiers :

a) Madame Claudine GRAUX ; b) Monsieur Jean-Claude RIDOZ ; c) et Monsieur Bernard RIDOZ. Susnommés. "Vendeur" aux présentes.

Ses trois enfants issus de son union avec son épouse survivante.

Ainsi que ces qualités sont constatées en un acte de notoriété dressé par Me BERTAUX, notaire soussigné, le onze décembre deux mil trois.

Une copie authentique de l'attestation immobilière dressée après ledit décès par Me BERTAUX, notaire soussigné le onze décembre deux mil trois, sera publiée au Bureau des Hypothèques de CHARLEVILLE-MEZIERES avant ou en même temps que les présentes.

IV - DECES DE Monsieur Lucien RIDOZ

Monsieur Lucien René Georges RIDOZ, en son vivant retraité, né à FLIGNY (Ardennes) le 16 janvier 1921, demeurant à VIREUX-WALLERAND (Ardennes), 69 Rue Edmond Guyaux, célibataire majeur, est décédé à FUMAY (Ardennes) le 12 juillet 2002, laissant à défaut d'ascendant, de descendant légitime ou naturel, d'enfant adoptif ou ayant fait l'objet d'une légitimation adoptive ou plénière, ni descendant d'eux :

1° - Madame Emilie LAMBOT ; b) Madame Marie Françoise GRABOWSKI. Susnommées, "Vendeur" aux présentes.

Ses deux soeurs germaines, issues avec lui et Monsieur Raymond RIDOZ, prédécédé, susnommé, du mariage de Monsieur Lucien Louis RIDOZ et de Madame Marie-Annette MOINET, tous deux prédécédés.

Héritières ensemble pour deux/tiers (2/3) soit divisément chacune pour un/tiers (1/3).

3° - A - Madame Claudine GRAUX ; B - Monsieur Jean-Claude RIDOZ ; C - et Monsieur Bernard RIDOZ. Susnommés. Vendeur aux présentes.

Ses neveux et nièce, par représentation de leur père, Monsieur Raymond Adonis Alphonse RIDOZ, prédécédé, susnommé ; autre frère germain du défunt.

Héritiers ensemble pour l'autre tiers, soit divisément chacun pour 1/9.

Ainsi que ces qualités sont constatées en un acte de notoriété dressé par Me BERTAUX, notaire soussigné, le sept décembre deux mil deux.



Une copie authentique de l'attestation immobilière dressée après ledit décès par Me BERTAUX, notaire soussigné, le vingt six avril deux mil trois, a été publiée au Bureau des Hypothèques de CHARLEVILLE-MEZIERES le vingt mai deux mil trois, volume 2003P numéro 2302.

CHARGES ET CONDITIONS

La vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes que l'Acquéreur s'oblige à exécuter :

Garantie d'éviction

Le Vendeur n'est tenu que du seul trouble d'éviction.

Vices cachés

Il n'est pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments, à raison, notamment :

- de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées et de tous éboulements qui pourraient intervenir,
- des vices de construction, qu'ils soient apparents ou cachés,
- de la présence éventuelle d'insectes xylophages,
- des mitoyennetés.

Etat de l'immeuble - Contenance

Les biens vendus sont délivrés dans l'état où ils seront au jour fixé pour l'entrée en jouissance, sans garantie de la contenance, toute différence entre la contenance indiquée et celle réelle, même si elle est supérieure à un vingtième, devant faire, selon le cas, le profit ou la perte de l'Acquéreur.

Au cas où le Vendeur se révélerait être un professionnel de l'immobilier, la clause d'exonération des vices cachés ne pourrait s'appliquer.

TERMITES

Le vendeur déclare qu'à ce jour, l'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article 3 de la loi numéro 99-471 du 08 juin 1999, et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Les biens vendus sont concernés par les dispositions de l'article L 32-5 du Code de la santé publique car ils sont situés dans une zone à risque d'exposition au plomb et ont été construits avant le 1er Janvier 1948.

Un état des risques d'accessibilité au plomb a été établi le 13 novembre 2003 par Monsieur Erick VILLEMIN, Géomètre-expert Foncier, domicilié à WARCQ (Ardennes) Boulevard Pierquin n° 126, soit depuis moins d'un an qui demeurera annexé aux présentes après mention.

Une copie de ce rapport a été remise à l'Acquéreur qui le reconnaît.

Cet état faisant apparaître un risque d'accessibilité au plomb dans l'immeuble objet des présentes, l'Acquéreur déclare vouloir en faire son affaire personnelle.

Il reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné, qu'en exécution de l'article L 32-5 du Code de la Santé Publique, Maître BERTAUX devra transmettre à Monsieur le Préfet du Département, un exemplaire de l'état des risques d'accessibilité.



L'Acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits et actions du Vendeur. En conséquence, il assumera seul et sans aucun recours contre le Vendeur, l'ensemble des frais et responsabilités liés au risque d'accessibilité au plomb détecté dans l'immeuble objet des présentes.

Par conséquent, le Vendeur ne sera tenu à aucune garantie à l'égard de l'Acquéreur, qui l'accepte expressément, à raison des vices cachés ou non qui pourraient affecter les biens vendus.

REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

Les biens vendus sont concernés par les dispositions du décret n° 96-97 du 7 février 1996 modifié par le décret 2002-839 du 03 mai 2002.

Les recherches effectuées conformément à l'article 2 du décret ont révélé l'absence d'amiante dans l'immeuble.

Le diagnostic technique prévu à l'article 3 du décret a été effectué par Monsieur Erick VILLEMEN, susnommé, le 13 novembre 2003.

Une copie de ce diagnostic est demeurée ci-jointe et annexée à l'acte. Les obligations qui en résultent sont mises à la charge de l'Acquéreur qui renonce à tous recours contre le Vendeur, celui-ci n'étant tenu, à cet égard, à aucune garantie.

INSTALLATIONS CLASSEES - LOI DU 13 JUILLET 1992

Le Vendeur déclare qu'il n'a connaissance d'aucun danger ou inconvénient importants résultant de pollution du sol ou du sous-sol pouvant empêcher une destination normale de l'immeuble, et ce en vertu des dispositions de l'article 8-7 de la loi du 13 juillet 1992.

Servitudes

L'Acquéreur profitera des servitudes actives dont peuvent bénéficier les biens vendus.

Il supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou non pouvant grever ces biens, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le Vendeur, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers ou de la loi.

Le Vendeur déclare à ce sujet, qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur les biens vendus, à l'exception de celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou des règles d'urbanisme en vigueur à ce jour.

Assurance contre l'incendie

L'Acquéreur fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des assurances contre l'incendie et autres risques, contractés par le Vendeur.

Il reconnaît que le Notaire lui a donné connaissance des dispositions de l'article L 121-10 du Code des Assurances qui stipule qu'en cas de vente l'assurance continue de plein droit au profit de l'acquéreur, ce dernier étant toutefois libre de résilier le contrat.

Impôts et contributions

L'Acquéreur acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous impôts et contributions auxquels les biens vendus sont ou pourront être assujettis.

En ce qui concerne les impôts dus pour l'année en cours, il est convenu :

- que la taxe d'habitation sera acquittée en totalité par l'occupant au premier janvier,
- que la taxe foncière sera répartie entre le Vendeur et l'Acquéreur, au prorata de leur temps respectif de jouissance sur les biens vendus.



Pour ordre, le Notaire rappelle aux parties que la répartition convenue n'étant pas prise en compte par l'Administration, elle adressera la taxe foncière au Vendeur, qui sera seul responsable du paiement. En conséquence, l'Acquéreur remboursera sa quote-part dans le montant de cette taxe au Vendeur au vu des justificatifs que ce dernier lui remettra.

Abonnements

L'Acquéreur continuera tous abonnements et contrats passés par le Vendeur pour le service des eaux, du gaz et de l'électricité, s'il en existe, et supportera le coût des consommations à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance.

Frais

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'Acquéreur qui s'y oblige.

DECLARATIONS COMPLEMENTAIRES DU VENDEUR

Le "Vendeur" déclare :

- qu'il n'a jamais bénéficié concernant les biens et droits objets de la présente vente, de subventions de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat ; ni, antérieurement à l'institution de cet organisme, du Fonds National d'Amélioration de l'Habitat ;

- qu'il n'a délivré aucun congé à qui que ce soit en vue de la vente desdits biens et droits ou en vue d'une reprise de ceux-ci pour les occuper lui-même ou ses ayants droit.

LOI NEIERTZ (SURENDETTEMENT DES PARTICULIERS)

Le Vendeur déclare qu'il n'est 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.

VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

L'Acquéreur reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article 18-1 inséré par la Loi du 17 Janvier 2001 dans la loi du 27 Septembre 1941 qui modifie l'article 552 du Code Civil. Désormais, les vestiges archéologiques ou historiques immobiliers découverts dans son terrain, enterrés ou dressés hors sol, sont présumés appartenir à l'Etat, qu'ils aient été connus à la suite de fouilles surveillées par l'Etat, exécutés par l'Etat, préventives ou découverts fortuitement.

Cette présomption de propriété étatique ne peut être combattue que par un titre ou par la prescription.

SITUATION HYPOTHECAIRE DES BIENS VENDUS

Les biens vendus sont libres de toutes inscriptions de privilège ou d'hypothèques ou encore de charges quelconques.

REMISE DE TITRE

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété par le Vendeur.

L'Acquéreur sera subrogé dans tous les droits du Vendeur pour se faire délivrer, à ses frais, les anciens titres dont il pourrait avoir besoin.



FORMALITES ET PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique du présent acte sera publiée au bureau des hypothèques compétent.

Le Vendeur s'engage à 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-après élu, des inscriptions, transcriptions, publications ou autres empêchements révélés par l'état hypothécaire délivré sur cette formalité.

POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à tous clercs de l'étude du Notaire, à l'effet d'apporter au présent acte tous compléments, modifications et rectifications qui pourraient s'avérer nécessaires pour assurer la publicité foncière.

DECLARATION 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 des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Elles reconnaissent également avoir été avisées de la possibilité pour l'Administration d'effectuer des redressements pour les immeubles dont le prix est estimé insuffisant.

Le Notaire affirme qu'à sa connaissance, le présent acte n'est, ni modifié, ni contredit par une contre-lettre contenant une augmentation du prix.

LE PRESENT ACTE rédigé sur douze pages,
A été signé par les parties et le Notaire, après lecture,
Aux lieu et date indiqués en tête des présentes.

Approuvés :

Renvois: /

Mots rayés: /

Chiffres rayés.: /

Lignes rayées.: /

Barres tirées

dans les blancs: /

Suivent les signatures.

La présente copie authentique a été délivrée par Maître Martine BERTAUX, Notaire à GIVET (Ardennes), conformément à la minute de l'acte dont la teneur précède.

POUR COPIE AUTHENTIQUE

Acte pages: 12

- Douze
- aucun

-
-
-
-
-
-
-
-

Mots rayés

