

Droits : 1.491,00 EUR

Salaires : 30,00 EUR

TOTAL : 1.521,00 EUR

Le Conservateur des Hypothèques,

J.-J. HERRANZ

Reçu : Mille cinq cent vingt et un Euros

S.T.O.N. E. CHARLIER-LAURENT  
G. CONREUR, et A. SORIANO-DUMONT  
Notaires Associés  
1 bis, rue de Lorraine - B.P. 69  
08000 CHARLEVILLE-MEZIERES

**L'AN DEUX MILLE TROIS  
LE DIX-SEPT DECEMBRE**

**Maître Guillaume CONREUR**, soussigné, notaire de la Société Civile Professionnelle "Elisabeth CHARLIER-LAURENT, Guillaume CONREUR et Anne SORIANO-DUMONT, notaires associés", titulaire d'un office notarial dont le siège est à CHARLEVILLE MEZIERES (Ardennes), 1 bis rue de Lorraine,

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**

La société dénommée **ESPACE HABITAT - SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE**, société anonyme au capital de 1.232.000 € ayant son siège social à CHARLEVILLE MEZIERES, 7 avenue du Maréchal Leclerc, identifiée sous le n° SIREN 785 420 407 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHARLEVILLE MEZIERES.

Organisme d'Habitations à Loyer Modéré régi par les articles L 411-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Dénommée dans le corps du présent acte "Le VENDEUR" ou la « SA ESPACE HABITAT ».

**ACQUEREUR**

**L'ASSOCIATION DEPARTEMENTALE D'AIDE AUX PERSONNES AGEES ET AUX HANDICAPES DES ARDENNES (ADAPAH)**,

Association déclarée ayant son siège à CHARLEVILLE MEZIERES, 18 avenue Georges Corneau, identifiée à l'INSEE sous le n° 780.254.975.00011, dont les statuts ont été approuvés par l'Assemblée Générale de ladite Association.

Déclarée à la Préfecture des Ardennes ainsi que le constate un récépissé délivré le 29 Octobre 1959, rendue publique par une insertion au Journal Officiel.

Dénommée dans le corps du présent acte "L'ACQUEREUR" ou « l'ADAPAH ».



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten initials RB]*

*[Handwritten signature]*

**DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

**PRESENCE ou REPRESENTATION**

La SA ESPACE HABITAT, société vendeuse, est représentée par :

. Madame Lise LOMBARDY, responsable du service commercial, demeurant à CHARLEVILLE MEZIERES, 7 avenue du Maréchal Leclerc,

Agissant au nom, pour le compte de la société ESPACE HABITAT - SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE, et par délégation de Monsieur Philippe BELLANGER, Président du Directoire de ladite société, aux termes d'une délégation qui lui a été consentie suivant acte sous seing privé en date du 23 Janvier 2002 par Monsieur Philippe BELLANGER, déposé au rang des minutes de Maître CATTELAÏN, notaire associé à CHARLEVILLE MEZIERES, suivant acte reçu par lui le 28 Janvier 2002.

Monsieur Philippe BELLANGER agissant lui-même en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délibération du Conseil de Surveillance en date du 17 Décembre 2001.

L'ADAPAH, société acquéreur, est représenté par :

Monsieur Pierre BECKER, demeurant à CHARLEVILLE MEZIERES, 18 avenue Georges Corneau,

Agissant au nom et pour le compte de L'ASSOCIATION DEPARTEMENTALE D'AIDE AUX PERSONNES AGEES ET AUX HANDICAPES DES ARDENNES et par délégation des pouvoirs qui lui ont été délégués au cours d'une réunion du Conseil d'Administration en date du 3 Mars 2003, dont une copie demeurera jointe et annexée aux présentes après mention.

**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**

**VILLE DE SEDAN (ARDENNES)**

Un ensemble immobilier situé SEDAN, 15, 17 et 19 rue de l'Horloge et 51, 53 et 55 Promenoir des Prêtres,

Cadastré Section BM n° 301 pour trois ares quatre vingt neuf centiares (3a 89ca).

Ladite parcelle résulte de l'application immédiate du document d'arpentage n° 2011 N en date du 21 Juillet 2003 réunissant les parcelles cadastrales n° 67, 68 et 69.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten initials]*

*[Handwritten signature]*

**BATIMENT « A »**

Le bâtiment porte le n° 15 de la Rue de l'Horloge et le n° 51 du Promenoir des Prêtres.

Il est élevé sur un niveau de sous-sol, d'un rez-de-chaussée complet et de trois étages avec un puit de lumière côté Est.

Le sous-sol est difficilement accessible.

Il est à noter l'existence, dans les lots n° 1 et 2, de trappes d'accès au sous-sol et de regards.

**Rez-de-chaussée : (lots n° 1 à 2)**

Le rez-de-chaussée comporte un porche accessible depuis la cour intérieure du bâtiment B, un local technique, la cage d'escalier vers les étages ainsi que des parties privatives.

**LOT 1** / Lot en nature de local, professionnel ou commercial à réhabiliter, comprenant un grand local professionnel avec vitrine sur la rue de l'Horloge, un sas et un WC pour une surface totale de 58.80 m<sup>2</sup>, représentant une superficie privative de 58.80 m<sup>2</sup>.

Avec les soixante neuf / millièmes (69/1 000 è) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cents / millièmes (200/ 1 000 è) particuliers à chaque bâtiment.

**LOT 2** / Lot en nature de local professionnel ou commercial à réhabiliter, comprenant un local donnant sur le Promenoir des Prêtres pour une surface totale de 28.30 m<sup>2</sup> représentant une superficie privative de 28.30 m<sup>2</sup>.

Avec les trente quatre / millièmes (34/ 1 000 è) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre vingt seize / millièmes (96 / 1 000 è) particuliers à chaque bâtiment.

**BATIMENT « B ».**

Le bâtiment porte le n° 17 de la Rue de l'Horloge et le n° 53 du Promenoir des Prêtres.

Il est élevé sur un niveau de sous-sol, d'un rez-de-chaussée comportant une cour intérieure côté Est, de trois étages et de combles.

Le sous-sol est difficilement accessible.

Il est à noter l'existence, dans les lots n° 11, 12 et 13, de trappes d'accès au sous-sol et de regards.

Le bâtiment B comporte 7 lots numérotés de 11 au rez-de-chaussée à 17 aux second et troisième étages.

**Rez-de-chaussée : (lots n° 11 à 13)**

Le rez-de-chaussée comporte une cour intérieure communiquant avec les cours intérieures des bâtiments A et C, la cage d'escalier vers les étages ainsi que des parties privatives.

**LOT 11** / Lot en nature de local professionnel ou commercial à réhabiliter avec vitrine sur la Rue de l'Horloge pour une surface totale de 40.0 m<sup>2</sup> représentant une



superficie privative de 40.00 m<sup>2</sup>.

Avec les quarante sept / millièmes (47/1 000 è) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent quarante et un / millièmes (141/1 000 è) particuliers à chaque bâtiment.

**LOT 12** / Lot en nature de local accessible depuis la cour intérieure pour une surface totale de 12.7 m<sup>2</sup>.

Avec les quatre / millièmes (4/1 000 è) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les douze / millièmes (12/1 000 è) particuliers à chaque bâtiment.

**LOT 13** / Lot en nature de local professionnel ou commercial à réhabiliter avec accès sur le Promenoir des Prêtres pour une surface totale de 29.90 m<sup>2</sup> représentant une superficie privative de 29.90 m<sup>2</sup>.

Avec les trente cinq / millièmes (35/1 000 è) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent cinq / millièmes (105/1 000 è) particuliers à chaque bâtiment.

#### **BATIMENT « C »**

Le bâtiment porte le n° 19 de la Rue de l'Horloge avec un long dégagement commun et le n° 55 du Promenoir des Prêtres avec un porche. Il est élevé sur un niveau de sous-sol, d'un rez-de-chaussée complet avec cour intérieure côté Est communiquant avec la cour intérieure du bâtiment C, de trois étages et de combles.

Le sous-sol est difficilement accessible.

Il est à noter l'existence, dans le lot n° 21 de regards.

Le bâtiment C comporte 5 lots numérotés de 21 au rez-de-chaussée à 25 aux second et troisième étages.

#### **Rez-de-chaussée : (lot n° 21)**

Le rez-de-chaussée comporte une cour intérieure communiquant avec le Promenoir des Prêtres par un porche, un couloir donnant sur la Rue de l'Horloge, une cour intérieure donnant accès à la cour intérieure du bâtiment B, au porche du bâtiment C, au local «containers» ainsi que des parties privatives.

**LOT 21** / Lot en nature de local professionnel ou commercial avec vitrine sur la Rue de l'Horloge pour une surface totale de 39.10 m<sup>2</sup> représentant une superficie privative de 39.10 m<sup>2</sup>.

Avec les quarante six / millièmes (46/1 000 è) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent quarante six / millièmes (146/1 000 è) particuliers à chaque bâtiment.

#### **LOI CARREZ**

En application de la loi n 96-1107 du 18 décembre 1996, améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété le VENDEUR déclare que la superficie de la partie privative du ou des lots entrant dans le champ d'application de cette loi, est de, savoir :

Lot 1 : 58.80 m<sup>2</sup>

Lot 2 : 28.30 m<sup>2</sup>

Lot 11 : 40.00 m<sup>2</sup>



Lot 13 : 29.90 m<sup>2</sup>

Lot 21 : 39.10 m<sup>2</sup>

Ainsi qu'il résulte des certificats de mesurage établis par Monsieur Erick VILLEMEN, géomètre expert à CHARLEVILLE MEZIERES, en date des 2 et 23 Octobre 2003, dont les originaux demeureront joints et annexés aux présentes après mention.

#### **EFFET RELATIF**

##### **Parcelle cadastrée Section BM n° 67**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Pierre DAVID, alors notaire à SEDAN, les 23 et 25 Octobre 1996, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de SEDAN, le 12 Novembre 1996, Volume 1996 P n° 1855.

##### **Parcelle cadastrée Section BM n° 68**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Paul ROSTOWSKY, notaire à SEDAN, le 18 Novembre 1996, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de SEDAN, le 21 Novembre 1996, Volume 1996 P n° 1915.

##### **Parcelle cadastrée Section BM n° 69**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Edwige RAIMBAUX, notaire à DOM LE MESNIL, le 16 Février 1996, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de SEDAN, le 18 Mars 1996, Volume 1996 P n° 443.

#### **REFERENCES DE PUBLICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET DES EVENTUELS MODIFICATIFS**

L'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement vendus a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Maître Guillaume CONREUR, notaire soussigné, ce jour, dont une copie authentique sera publiée au bureau des hypothèques de SEDAN, avant les présentes.

#### **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 **TRENTE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-NEUF EUROS (30 489 €)**.

Ce prix a été payé comptant par l'ACQUEREUR ce jour même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné au VENDEUR qui le reconnaît et lui en donne quittance.

**DONT QUITTANCE**



**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**

La présente mutation concernant une vente par une société anonyme d'HLM n'entre pas dans le champ d'application de la loi du 19 Juillet 1976, modifiée par la loi n° 82-1126 du 29 Décembre 1982, relative aux plus-values immobilières.

**CALCUL DES DROITS**

<b>Sur la somme de :</b>	<b>30489,00 Euros</b>
Taxe départementale 3,60%	1098,00 Euros
Taxe communale 1,20%	366,00 Euros
Frais de recouvrement (Etat) 2,50%	27,00 Euros
<b>TOTAL</b>	<b>1491,00 Euros</b>

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

**DISPENSE DE DOCUMENT D'URBANISME**

Les parties, et plus particulièrement l'ACQUEREUR, ont dispensé le notaire soussigné de requérir un certificat d'urbanisme, l'ACQUEREUR ayant déclaré parfaitement connaître le bien vendu et avoir pris lui-même auprès des services compétents, tous renseignements concernant les règles d'urbanisme s'appliquant à l'IMMEUBLE et le décharge de toute responsabilité à cet égard.

**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 15 Décembre 2003, 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.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten initials]*

*[Handwritten initials]*

### ORIGINE DE PROPRIETE

L'ensemble immobilier dont dépendent les locaux présentement vendus appartiennent à la SA ESPACE HABITAT, savoir :

#### La parcelle cadastrée Section BM n° 67

Par suite de l'acquisition que ladite société en a faite de Madame Christine Antonia SCHONINGER, sans profession, demeurant à VERDUN (Meuse) 6 rue Haut du Charnois, divorcée non remariée de Monsieur HENROT Christian, née à LANDAU PFALZ (Allemagne) le 3 Septembre 1953,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre DAVID, alors notaire à SEDAN, les 23 et 25 Octobre 1996, moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de SEDAN, le 12 Novembre 1996, Volume 1996 P n° 1855.

#### La parcelle cadastrée Section BM n° 68

Par suite de l'acquisition que ladite société en a faite de la liquidation judiciaire de Monsieur Michele DE PALO, né à TERLIZZI (Italie) le 9 Mars 1942, demeurant à SEDAN, 35 rue du Ménil, divorcé de Madame Annie Irène MAJCHROWSKI,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Paul ROSTOWSKY, notaire à SEDAN, le 18 Novembre 1996, moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de SEDAN, le 21 Novembre 1996, Volume 1996 P n° 1915.

#### La parcelle cadastrée Section BM n° 69

Par suite de l'acquisition que ladite société en a faite de Monsieur Max Camille Marcel POURADIER, retraité, demeurant à DONCHERY, 3 rue Georges Clémenceau, époux de Madame Madeleine Marie Louise GOFFIN, né à DONCHERY, le 10 Avril 1923,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Edwige RAIMBAUX, notaire à DOM LE MESNIL, le 16 Février 1996, moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de SEDAN, le 18 Mars 1996, Volume 1996 P n° 443.

### 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.

### 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

L'IMMEUBLE est vendu dans son état actuel.

Sauf application d'une disposition légale spécifique, Le VENDEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

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



## 2-) CONTENANCE

La présente vente entre pour partie dans le champ d'application de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété et du décret n° 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.

La superficie des lots ou fractions de lots concernés figure dans la désignation ci-dessus.

- En ce qui concerne lesdits lots, il résulte de l'article 46 de la loi n° 65-567 du 10 juillet 1965 dont la rédaction est issue de la loi n° 96-1107 visée ci-dessus :

"Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lot d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente à peine de déchéance."

- En ce qui concerne les caves, garages, emplacements de stationnement et lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m<sup>2</sup> et faisant également l'objet des présentes, il est expressément convenu que les parties ne pourront fonder aucune réclamation à l'encontre de quiconque à raison d'une différence de contenance, en plus ou en moins, constatée entre celle réelle et celle pouvant être mentionnée au présent acte, cette différence excéda-t-elle un vingtième.

## 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



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten initials]*

*[Handwritten signature]*

résulter de la situation des lieux, de la loi ou de l'urbanisme ou encore du règlement de copropriété.

### **3-) ASSURANCES**

Il fera son affaire personnelle de la souscription de toutes polices d'assurances concernant sa responsabilité personnelle en tant qu'occupant de l'immeuble,

Etant précisé par le VENDEUR que l'ensemble immobilier est assuré contre l'incendie, responsabilité civile et autres risques par les soins de la copropriété.

### **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 :

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

### **5-) ABONNEMENTS DIVERS**

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

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

### **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.

### **CONDITIONS PARTICULIERES**

La présente vente a lieu sous les charges et conditions résultant du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division et le cas échéant de leurs actes modificatifs et complémentaires ; l'ACQUEREUR déclare avoir eu parfaite connaissance de ces documents par la remise d'une copie qui lui en a été faite, préalablement aux présentes, ainsi qu'il le reconnaît.

L'ACQUEREUR sera, par le seul fait des présentes, subrogé de plein droit, tant activement que passivement, dans les droits et obligations résultant pour le VENDEUR de ce règlement de copropriété et de l'état descriptif de division ainsi que de leurs éventuels modificatifs, il en fera son affaire personnelle et s'oblige à les exécuter en ce qui concerne l'IMMEUBLE, de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le VENDEUR, par qui que ce soit.

### **DECLARATIONS**

#### **1/- Concernant l'état civil et la capacité des parties**

##### **A - Concernant le VENDEUR :**

Le représentant de la société venderesse déclare :

- que la société est une société française et a son siège social en France ;
- que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée ;



- que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions ;
- que la société n'est pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

**B - Concernant L'ACQUEREUR**

Le représentant de l'association acquéreur déclare :

- que ladite association est française et a son siège social en France,
- que l'association n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée ;
- que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions ;
- que ladite association n'est pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

**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,
- qu'il est libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits de l'ACQUEREUR.

**3/- Concernant la copropriété**

Le VENDEUR déclare :

- qu'aucun syndic n'administre la copropriété de l'immeuble qui fait l'objet d'une mise en copropriété, ainsi qu'il résulte du règlement de copropriété établi par Maître Guillaume CONREUR, notaire soussigné, ce jourd'hui même.
- que le syndic provisoire est la société « TROIS AGENCES » 34 avenue d'Arches à CHARLEVILLE MEZIERES.

- subroger expressément l'ACQUEREUR, qui l'accepte, dans tous ses droits et actions susceptibles d'être exercés à l'encontre de toute assemblée des copropriétaires.

L'ensemble immobilier ayant fait l'objet d'une réhabilitation lourde précédée d'un permis de construire n° 08.409.98.S1033 en date du 25 Février 1999, il n'a pas été établi de diagnostic technique préalable à la mise en copropriété.

**TERMITES**

Le VENDEUR déclare que 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 et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

**DECLARATIONS SUR L'AMIANTE et LE SATURNISME**

Le VENDEUR déclare que l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement vendus a fait l'objet d'une réhabilitation lourde précédée d'un permis de construire n° 08.409.98.S1033 en date du 25 Février 1999.

Et qu'en conséquence il n'a pas été établi de dossier technique amiante et d'état des risques d'accessibilité au plomb des locaux communs.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten initials]*

*[Handwritten initials]*

**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.

**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.

**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.

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

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

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

**DONT ACTE rédigé sur 11 pages.**

Fait et passé au siège de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

A la date sus indiquée.

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Les parties approuvent :

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

Madame Dine LOMBARDY

Monsieur Pierre BECKER

Maître Guillaume CONREUR



**POUR EXPEDITION**

Rédigée sur DOUZE PAGES, réalisée par reprographie, délivrée par le notaire associé soussigné, et certifiée par lui, comme étant la reproduction exacte de l'original.





Association départementale d'aide aux personnes âgées et aux handicapés

Compte rendu du Conseil  
d'Administration du 3 mars 2003

Annexé à la minute d'un acte reçu  
par Me Guillaume CONREUR notaire associé  
de la Société Civile Professionnelle,  
Elisabeth CHARLIER-LAURENT  
Guillaume CONREUR et Anne SORIANO-DUMONT  
notaires associés titulaire d'un Office Notarial  
à CHARLEVILLE-MEZIERES (Ardennes)  
soussigné, le **17 DEC. 2003**

Présents :

- M. BECKER, Président
- M. NINITE, Secrétaire Générale Adjoint
- M. PILARD, Trésorier Général
- M. COURSIER, Trésorier Général Adjoint
- Mme GABELLA, Membre
- M. PILARD Gilbert, Membre
- M. MOREAU, Membre

Excusés :

- Mme FOULON, Secrétaire Générale
- M. ROSE, 1er Vice-Président
- M. DEKENS, 2<sup>ème</sup> Vice-Président
- M. DAHOUT, Membre
- M. QUANEUX, Membre

Assistait également :

- M. LOEUILLET, Directeur Adapah

Compte tenu des pouvoirs reçus et du nombre d'administrateurs présents, le Conseil d'Administration peut valablement délibérer.

1. Approbation du procès verbal du Conseil d'Administration du 17 décembre 2002 :

Approbation du procès verbal du Conseil d'Administration du 17 décembre 2002 à l'unanimité.

## 2. Installation du Centre Local d'Information et de Coordination (CLIC) de l'arrondissement de Sedan :

### - **Projet d'acquisition d'un local appartenant à Espace Habitat.**

M. BECKER rappelle qu'en novembre 2002, l'Adapah a obtenu l'autorisation d'ouvrir un CLIC sur l'arrondissement de Sedan.

M. BECKER rappelle également que l'agence Adapah de Sedan est hébergée dans des locaux appartenant à la ville de Sedan, et cela gratuitement.

Ces locaux, depuis l'arrivée d'un troisième salarié, sont devenus exigus. Ces locaux font parfois l'objet de dégradations.

M. BECKER indique que le Conseil d'Administration avait chargé, il y a cinq ans, Mesdames DAUTEL et GABELLA de la recherche d'un local à acheter situé en centre ville de Sedan.

### - **Etude technique et financière.**

M. BECKER annonce qu'un local appartenant à Espace Habitat d'une surface d'environ 185 m<sup>2</sup> situé rue de l'Horloge est à vendre.

Ce local pourrait accueillir l'agence Adapah de Sedan et le CLIC. (Soit 5 salariés).

Après études des services d'Espace Habitat, le prix de vente est fixé à 30 489,00 Euros.

Le montant des travaux à réaliser est estimé à 150 000,00 Euros.

Après quelques échanges, les administrateurs considérant qu'il s'agit d'une opportunité à saisir, donne délégation au Président Pierre BECKER pour la signature de tous les actes afférents à l'acquisition de cet immeuble.

M. PILARD demande que le compte rendu de la réunion du 26 février 2003 avec Espace Habitat soit joint au procès verbal du Conseil d'Administration.

## 3. Questions diverses :

- M. BECKER informe les administrateurs que Monsieur le Professeur Blanchard, Professeur de Médecine Interne et de Santé Publique au CHU de Reims interviendra lors de l'Assemblée Générale du 3 avril 2003.

- M. BECKER indique que Mesdames FOULON et GABELLA siégeant respectivement au sein des Conseils d'Administration des centres hospitaliers de Charleville-Mézières et de Sedan sont candidates au renouvellement de leur mandat.

La candidature de M. QUANEUX au Conseil d'Administration du centre hospitalier de Reihel a été présentée à Madame la Directrice des Affaires Sanitaires et Sociales.

L'Adapah possède un local d'archives situé sous la résidence Arduinna 3.

Suite à l'acquisition d'une partie du « Laboratoire Bethouard », ce local à archives n'est plus nécessaire.

M. SERVAN, Président de l'Association « Connaissance de notre Europe » souhaite l'acquérir.

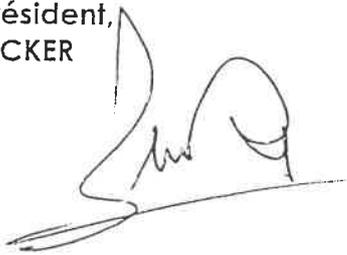
Renseignements pris auprès de notre notaire et du syndic, un tel local pourrait être vendu entre 2 286,00 Euros et 3 048,00 Euros.

M. BECKER propose que ce local soit vendu à l'Association de M. SERVAN pour la somme de 2 896,00 Euros.

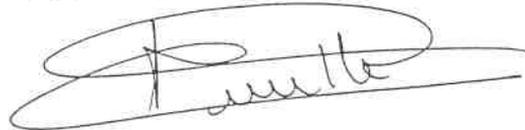
Les administrateurs acceptent à l'unanimité cette proposition et donnent délégation au Président Pierre BECKER pour la signature de tous les actes afférents à cette vente.

Fait à Charleville-Mézières,  
Le 3 mars 2003.

Le Président,  
P. BECKER

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. Becker', written over a horizontal line.

Le Secrétaire Général Adjoint,  
M. NINITE

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Ninite', written over a horizontal line.

Référence à rappeler  
409.208

## Erick VILLEMIN

Successeur de MM. C. HARDY et G. DULEUX

GEOMETRE-EXPERT FONCIER D.p.l.G  
Membre de l'Ordre n° 4793

Bureau principal

126, Bd Lucien Pierquin  
08000 WARCQ La Mal Campée  
T: 03 24 56 08 88  
F: 03 24 56 07 66

E mail: e.villemin.geometre-expert@wanadoo.fr

Annexé à la minute d'un acte reçu  
par Me Guillaume CONREUR notaire associé  
de la Société Civile Professionnelle,  
Elisabeth CHARLIER-LAURENT  
Guillaume CONREUR et Anne SORIANO-DUMONT  
notaires associés titulaire d'un Office Notarial  
à CHARLEVILLE-MEZIERES (Ardennes)  
soussigné, le **17 DEC. 2003**

### CERTIFICAT DE CALCUL DE LA SUPERFICIE PRIVATIVE

Loi du 18 décembre 1996, dite Loi CARREZ - Décret du 23 mai 1997

Je soussigné VILLEMIN Erick, Géomètre-Expert Foncier D.p.l.G. inscrit au tableau de l'Ordre sous le n° 4793 certifie avoir calculé, le **24 septembre 2003**, à la demande de la **SA HLM Espace Habitat**, dans la copropriété située :

Commune : **SEDAN**

Adresse : **15, 17 et 19 Rue de l'Horloge  
51, 53 et 55 Promenoir des Prêtres**

Cadastrée Section **BM** N° **301**

#### Lot n° 1 en nature de local professionnel ou commercial à réhabiliter, situé au rez-de-chaussée du bâtiment A et donnant sur la Rue de l'Horloge

Eléments constitutifs du lot pris en compte au titre de la superficie privative

- Local avec vitrine 53.5 m<sup>2</sup> - Sas 2.7 m<sup>2</sup> - WC 2.6 m<sup>2</sup>

**Superficie privative du lot 58.8 m<sup>2</sup>**

#### Lot n° 2 en nature de local à réhabiliter, situé au rez-de-chaussée du bâtiment A et donnant sur le Promenoir des Prêtres

Eléments constitutifs du lot pris en compte au titre de la superficie privative

- Local 28.3 m<sup>2</sup>

**Superficie privative du lot 28.3 m<sup>2</sup>**

#### Lot n° 11 en nature de local professionnel ou commercial à réhabiliter, situé au rez-de-chaussée du bâtiment B et donnant sur la Rue de l'Horloge

Elément constitutif du lot pris en compte au titre de la superficie privative

- Local avec vitrine 40.0 m<sup>2</sup>

**Superficie privative du lot 40.0 m<sup>2</sup>**

**N.B. :** Les surfaces ont été calculées à partir des plans de réhabilitation établis par M. BRIQUELER, Architecte, et le GIE HLM et fournis par la SA HLM Espace Habitat les 17 avril et 13 octobre 2003.

Les lots n° 2 et 13 étant considérés comme devant être réhabilités, ils ont fait l'objet d'un calcul de superficie privative même si leur usage au moment des présentes ne le justifiait pas.

Toute réserve est posée pour le cas où la configuration des lieux découlant des travaux ne correspondrait pas au projet ci-dessus.

**Lot n° 13 en nature de local à réhabiliter, situé au rez-de-chaussée du bâtiment B et donnant sur le Promenoir des Prêtres**

Elément constitutif du lot pris en compte au titre de la superficie privée

- Local sur le Promenoir des Prêtres 20.5 m<sup>2</sup> Local 9.4 m<sup>2</sup>

**Superficie privée du lot 29.9 m<sup>2</sup>**

**Lot n° 21 en nature de local professionnel ou commercial à réhabiliter, situé au rez-de-chaussée du bâtiment C et donnant sur la Rue de l'Horloge**

Elément constitutif du lot pris en compte au titre de la superficie privée

- Local avec vitrine 39.1 m<sup>2</sup>

**Superficie privée du lot 39.1 m<sup>2</sup>**



Fait à WARCQ, le ~~2~~ octobre 2003  
~~13~~ octobre 2003  
23 octobre 2003

pour servir et faire valoir ce que de droit





**Erick VILLEMINE**

**Géomètre Expert Foncier D.p.l.G**

Bureau principal

126, Boulevard Lucien Pierquin  
08000 WARCQ La Mal Campée

Tel : 03.24.56.08.88

Permanence

43, Rue Pasteur  
08320 VIREUX-MOLHAIN

Tel : 03.24.42.67.76

e-mail : e.villemain.géometre-expert@wanadoo.fr

Tel : 03.24.56.07.66

## Commune de SEDAN

15, 17 et 19, Rue de l'Horloge  
51, 53 et 55, Promenoir des Prêtres

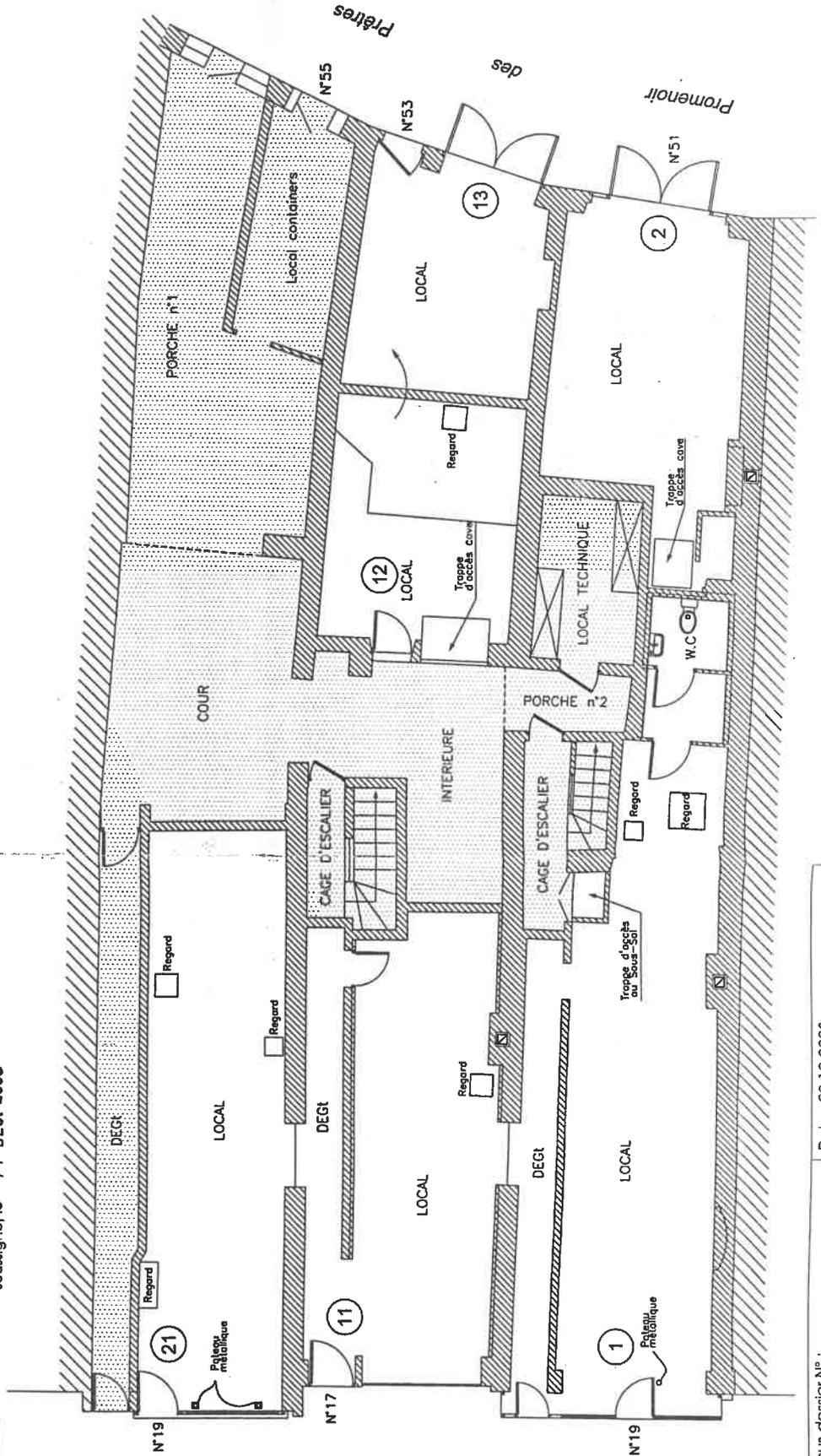
Mise en copropriété après réhabilitation

### PLAN FIGURATIF DES LOTS

Echelle: 1/100

Approuvé à la minute d'acte reçu  
par M<sup>me</sup> Guillaume-CONREUR notaire associé  
de la Société Civile Professionnelle,  
Elisabeth CHARLIER-LAURENT  
Guillaume CONREUR et Anne SORIANO-DUMONT  
notaires associés titulaires d'un Office Notarial,  
à CHARLEVILLE-MEZIERES (Ardennes)  
soussigné, le **17 DEC. 2003**

## REZ-DE-CHAUSSEE



Parties communes

Numéro de lot

Nota : Le présent document  
a été réalisé à partir du  
fichier informatique fourni  
par Ph. BRIQUELER,  
Architecte D.p.l.G.

ossier N° : 409.208

Sous-dossier N° :

Date : 02.10.2003

Mis à jour le 13.10.2003 23.10.2003



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 7307

-----  
Mod. V

**DIRECTION GENERALE DES IMPOTS  
CENTRE DES IMPOTS FONCIER**

Cité Administrative  
Esplanade du Palais de Justice

B.P. : 858  
08011 CHARLEVILLE-MEZIERES CEDEX

Tél. : 03.24.56.60.72

Télécopie : 03.24.37.61.99

Réception sur rendez-vous.

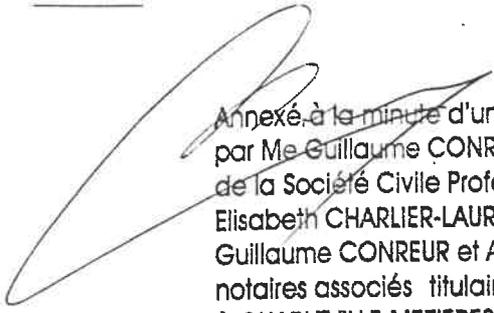
**DOMAINE**

**CONTROLE DES OPERATIONS  
IMMOBILIERES  
SUR LA VALEUR VENALE**

N° 2003/072.

Affaire suivie par : M. A. MARCHANT.

**VENTE  
AMIABLE**

  
Annexé à la minute d'un acte reçu  
par Me Guillaume CONREUR notaire associé  
de la Société Civile Professionnelle,  
Elisabeth CHARLIER-LAURENT  
Guillaume CONREUR et Anne SORIANO-DUMONT  
notaires associés titulaire d'un Office Notarial  
à CHARLEVILLE-MEZIERES (Ardennes)  
soussigné, le **17 DEC. 2003**

1. **Service consultant :** ESPACE HABITAT.
2. **Date de consultation :** 26 février 2003.
3. **Opération soumise au contrôle (objet et but) :** cession d'immeuble.
4. **Propriétaire présumé :** ESPACE HABITAT.
5. **Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :**  
**Commune de SEDAN.**

Trois locaux commerciaux sis 15, 17 et 19 rue de l'Horloge et deux garages sis 51 et 53 Promenoir des Prêtres, en rez de chaussée des immeubles concernés, et cadastrés section BM n° 69, 68 et 67.

**5 a. Urbanisme - Situation au plan d'aménagement - Zone de plan - C.O.S. - Servitudes - Etat du sous-sol - Eléments particuliers de plus-value et de moins-value - Voies et réseaux divers :**

Zone UA du POS.

Les locaux sont à l'état brut de maçonnerie, aucun aménagement n'est réalisé, il n'y a pas d'installation de chauffage, ni d'installation électrique.

**7. Indication sommaire de la situation locative :** libre à la vente.

**9. DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE ACTUELLE :**  
de l'ordre de 30.000 €.

A Charleville-Mézières, le 17 mars 2003.

Pour le Directeur des Services Fiscaux,  
et par délégation,  
l'Inspecteur,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, loopy initial 'A' followed by a series of horizontal and vertical strokes, all contained within a large, hand-drawn oval.

Alain MARCHANT.