

**R. MOUZON et J.R. CATTELAÏN**  
 NOTAIRES ASSOCIÉS  
 43, Rue Madame de Sévigné  
 08000 CHARLEVILLE-MEZIERES

2007 D N° 4530  
 Volume : 2007 P N° 3127  
 Publié et enregistré le 06/07/2007 à la conservation des hypothèques de  
 CHARLEVILLE MEZIERES  
 Droits : 5.854,00 EUR  
 Salaires : 115,00 EUR  
 TOTAL : 5.969,00 EUR  
 neuf Euros  
 Le Conservateur des Hypothèques,  
 Yves OUGIER

**REPRISE POUR ORDRE**  
 Le : 21 AOUT 2007  
 3007 P 3759

Pour le Conservateur  
 empêché et par procuration,  
 Le Chef de Contrôle  
 Ph. BRICHET

L'AN DEUX MILLE SEPT  
 LE DIX NEUF JUIN  
 Maître Robert MOUZON, soussigné Notaire associé de la Société Civile  
 Professionnelle "Robert MOUZON et Jean-Paul CATTELAÏN Notaires associés",  
 titulaire d'un Office Notarial à CHARLEVILLE MEZIERES (Ardennes), 43 rue  
 Madame de Sévigné.  
 Avec la participation Maître Anne SORIANO-DUMONT, Notaire associée  
 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.  
 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**

La Société dénommée "**S.C.I. MACHA**", Société Civile Immobilière au  
 capital de 90.000 €, dont le siège social est à LUMES, (Ardennes), 14 Rue du  
 Puits.  
 Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHARLEVILLE  
 MEZIERES sous le numéro SIREN 450.155.569.

La ou les personnes identifiées ci-dessus étant dénommées dans le corps du  
 présent acte "Le VENDEUR".

**ACQUEREUR**

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

Handwritten marks and signatures at the top left of the page.

Association ayant déclaré ayant son siège à CHARLEVILLE MEZIERES

(Ardennes), Avenue Georges Corneau, n° 18

Identifiée à l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

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, rendu public par une insertion au Journal Officiel.

La ou les personnes identifiées ci-dessus étant dénommées dans le corps du

présent acte "L'ACQUREUR".

Il est ici précisé que, dans le cas de pluralité de VENDEURS ou

d'ACQUREURS, 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.

### 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

\* La personne morale ci-dessus dénommée sous le vocable "VENDEUR"

est représentée par Mademoiselle Dorothee SELLIER, Gérante, domiciliée en son

siège social, agissant en sa dite qualité, nommée à cette fonction aux termes d'une

délibération de l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés en date du 19 juin 2007

dont un extrait certifié conforme est demeuré ci annexe après mention.

Précision étant ici faite que le vocable "VENDEUR" s'applique tant à la

personne morale elle-même qu'à son représentant au présent acte.

\* La personne morale dénommée sous le vocable "ACQUREUR", est

représentée par Monsieur Pierre BECKER, Président de ladite Association y

domicilié en son siège social, agissant en sa dite qualité aux termes d'une

délibération de l'Assemblée Générale de ladite Association en date du 19 juin 2007

dont un extrait certifié conforme est demeuré ci annexe après mention.

Précision étant ici faite que le vocable "ACQUREUR" s'applique tant à la

personne morale elle-même qu'à son représentant au présent acte.

### OBJET DU CONTRAT

Le VENDEUR vend par ces présentes, à l'ACQUREUR 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'ACQUREUR 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.

620 07

## DESIGNATION

### Ville de CHARLEVILLE MEZIERES (Ardennes)

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier édifié sur un terrain sis à CHARLEVILLE MEZIERES (Ardennes) avenue Georges Corneau n° 18, cadastre section AS, savoir :

- n° 497 pour quatre ares soixante douze centiares (84a 72ca),
- n° 498 pour quarante quatre ares seize centiares (44a 16ca).

Etant rappelé que la SCI ARDUNNA bénéficie de droits dans le passage commun entre la Chambre de Commerce et d'Industrie, les Consorts BLAIRON, la Polyclinique et les copropriétaires de la Résidence ARDUNNA

Ce passage commun figure au cadastre renové de ladite ville de Charleville-Mézières sous la section AS n° 357.

Ledit ensemble immobilier a fait l'objet :

- d'un état descriptif de division, règlement de copropriété, dressé par Maître Robert CONREUR, Notaire associé à CHARLEVILLE MEZIERES le 28 mai 1974, dont une expédition a été publiée à la conservation des hypothèques de CHARLEVILLE MEZIERES le 17 juin 1974, volume 3675 n° 34.
- d'un modificatif audit règlement de copropriété - état descriptif de division, dressé par Maître Robert CONREUR, Notaire associé sus-nommé, le 10 mars 1976, dont une expédition a été publiée à la conservation des hypothèques de CHARLEVILLE MEZIERES le 9 avril 1976, volume 3906 N° 29.
- d'un modificatif audit règlement de copropriété - état descriptif de division, dressé par ledit Maître Robert CONREUR, le 2 mai 1986, dont une expédition a été publiée à la conservation des hypothèques de CHARLEVILLE MEZIERES le 9 mai 1986, volume 5769, n° 46.

- d'un modificatif audit règlement de copropriété - état descriptif de division, dressé par Maître Robert MOUZON, Notaire associé sousigné, le 20 décembre 2002, dont une expédition a été publiée à la conservation des hypothèques de CHARLEVILLE MEZIERES, le 9 janvier 2003, volume 2003 P, n° 77.

- d'un modificatif audit règlement de copropriété - état descriptif de division, dressé par Maître Anne SORIANO-DUMONT, Notaire associé à CHARLEVILLE MEZIERES, le 30 juillet 2003, dont une expédition est en cours de publication au bureau des Hypothèques de Charleville Mézières.

Description, Consistance et Caractéristiques Techniques de l'ensemble

immobilier objet des présentes

1° Description générale de l'ensemble immobilier

L'ensemble immobilier est ainsi généralement décrit dans l'état descriptif de division initial du 28 mai 1974 sus-énoncé,

"Sur un terrain d'une superficie de un hectare vingt huit ares quatre vingt huit centiares, cadastre section AS n° 497 pour quatre ares soixante douze centiares et 498 pour quarante quatre ares seize centiares, placé sous le régime de la copropriété, l'ensemble immobilier dont s'agit sera composé,

" - D'un bâtiment, dit bâtiment "A" élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et sept étages, qui sera édifié sur le lot n° 1 de l'état descriptif de division énoncé sous le paragraphe IV qui précède,  
" Etant rappelé que le surplus du terrain sera aménagé en emplacements de parking à l'usage des visiteurs des locaux professionnels et des locaux d'habitation, rampe d'accès au sous-sol, esplanade et espaces verts.  
" Du ou des bâtiments, garages, emplacements de parking et locaux communs (maison du gardien, club, transformateur électrique et emplacements de parking à l'usage des visiteurs des locaux professionnels et des locaux d'habitation) qui seront édifiés sur le lot n° 2 dudit état descriptif de division."

2° - Description du bâtiment "A" dans lequel sont comprises les fractions bâties objet des présentes

Le Bâtiment "A" dont dépendent les fractions bâties objet des présentes, est ainsi décrit dans l'état descriptif de division et règlement de copropriété du 28 mai 1974 :

Ce bâtiment en façade sur l'avenue Georges Corneau et sur le passage commun dénommé rue de la Polyclinique, élevé sur sous-sol se prolongeant sous la cour-jardin ci-après appelée "Esplanade" d'un rez-de-chaussée et sept étages desservis par trois escaliers et trois ascenseurs, comprend :

Àu sous-sol, dont partie sous le bâtiment et le surplus sous l'Esplanade, Soixante quinze emplacements de parking numérotés de 1 à 75 auxquels ont accès par une rampe ayant sortie sur le passage commun dénommé rue de la Polyclinique.

Cinquante sept caves numérotées de 1 à 57.

Deux locaux privés;

Un local commun pour bicyclettes et voitures d'enfants,

Trois locaux vide-ordures,

Trois locaux de machinerie d'ascenseur.

Et divers autres locaux communs.

Àu rez-de-chaussée,

Trois entrées ayant chacune un ascenseur et un escalier desservant les étages et le sous-sol, ci-après désignées entrées et escaliers A1, A2 et A3.

Onze lots à usage de bureau numérotés de 1 à 5, 9, 228 à 232.

Un local à usage de laboratoire et formant le surplus du lot n° 11.

Àu premier étage,

Treize lots à usage de bureau,

Et un local à usage de laboratoire et formant le surplus du lot n° 11.

Àu deuxième, troisième et quatrième étages,

Un appartement d'une pièce (studio),

Un appartement de deux pièces,

Quatre appartements de trois pièces,

Deux appartements de quatre pièces,

Deux appartements de cinq pièces,

Deux chambres individuelles.

Àu cinquième, sixième et septième étages,

Deux appartements de deux pièces,  
Trois appartements de trois pièces,  
Deux appartements de quatre pièces,  
Deux appartements de cinq pièces,  
Et deux chambres individuelles.

3°) Description des biens et droits immobiliers vendus  
Les biens et droits immobiliers suivants :

Dans le bâtiment A :

Rez-de-chaussée

**LOT N° 1002** : Un local professionnel situé à l'angle Nord Ouest du bâtiment, accessible uniquement par la partie commune particulière, commune aux lots numéros 1002 à 1006, pour une superficie totale de 58,90m<sup>2</sup>, représentant une superficie privée de 57,30m<sup>2</sup>.  
Et les SOIXANTE TREIZE/DIX MILLIEMES de la propriété du sol indivis et des parties communes générales:.....73/10.000°  
Et les SOIXANTE SEIZE/DIX MILLIEMES des parties communes spéciales du bâtiment "A" :.....76/10.000°

Il est ici précisé que le local es vendu avec des stores en tissus ainsi que tout l'éclairage.

Les doubles rideaux sont également vendus avec le local.

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 privée du ou des lots entrant dans le champ d'application de cette loi.  
Ainsi qu'il résulte d'un certificat de calcul de ladite superficie dressé par Monsieur Erick VILLEMEN, Géomètre-Expert à WARCQ (Ardennes), 126 Boulevard Pierquin en date du 19 Décembre 2002, dont une copie est demeurée ci-annexée.

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 seings privés en date du 4 Mai 2007 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 la remise qui lui en a été faite contre récépissé, le 30 MAI 2007

L'ACQUEREUR reconnaît :

Handwritten initials and a checkmark.

103

- 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 le notaire soussigné de régulariser la présente vente.

#### EFFET RELATIF

Les biens et droits immobiliers présentement vendus appartenant à la SCI MACHA, de la manière suivante :

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître MOUZON, Notaire associé soussigné, avec la participation de Maître Guillaume CONREUR, Notaire associé à CHARLEVILLE MEZIERES, le 16 Octobre 2003, dont un expédition a été publiée à la Conservation des Hypothèques de CHARLEVILLE MEZIERES (Ardennes), le 16 Décembre 2003, Volume 2003P, n° 5595.

#### 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 QUINZE MILLE EURS (115.000 €)

Ce prix a été payé comptant par l'ACQUEREUR ce jour même, AU MOYEN D'UN CHEQUE DE BANQUE, 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.T.

#### 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 :

Handwritten initials and a signature.

1) Que son domicile est bien celui indiqué en tête des présentes.  
 Et que le service des impôts dont il dépend est : CHARLEVILLE  
 MEZIERES.

2) Que L'IMMEUBLE vendu lui appartient ainsi qu'il est indiqué au  
 paragraphe "EFFET RELATIF" et qu'il avait alors une valeur de : 90.000 €.  
 En outre, il reconnaît être informé :  
 - Que le montant de l'impôt dû au titre de la plus-value immobilière des  
 particuliers sera prélevé par le notaire soussigné sur le prix de la présente vente et  
 versé à la conservation des hypothèques avant l'exécution de la formalité  
 fusionnée.  
 - Que la plus-value résultant de la présente vente sera taxée au taux  
 forfaitaire prévu par les dispositions de l'article 200 B du Code général des impôts  
 auquel viennent s'ajouter la CSG et autres prélèvements sociaux.  
 La déclaration de plus-value sera déposée à l'appui de la réquisition de  
 publier le présent acte à la conservation des hypothèques dont dépend  
 l'IMMEUBLE vendu.  
 A cette déclaration sera jointe la somme représentant le montant de l'impôt  
 sur le revenu afférent à la plus-value.

**CALCUL DES DROITS DE MUTATION**

Sur la somme de : 115000 €.

Taxe départementale 3,60% =	4140,00 €
Taxe d'Etat 0,20% =	230,00 €
Taxe communale 1,20% =	1380,00 €
Frais de recouvrement (Etat) 2,50% =	104,00 €
TOTAL... =	<u>5854,00 €</u>

**RENOUVOIS DE LA PARTIE NORMALISEE**

Il y a lieu le cas échéant de réincorporer dans le corps de la partie  
 normalisée, le texte du ou des renvois suivants, spécialement approuvés qui ne  
 forment qu'un tout avec lui :

**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 de ladite pièce, tant par lui-même que  
 par la lecture que lui en a donnée le notaire soussigné.  
 Laquelle pièce consiste en :

Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Mairie de CHARLEVILLE MEZIERES, le 21 Mai 2007, de laquelle il résulte notamment ce qui suit :

- Le terrain est soumis au Droit de Prémption Urbain de la Commune de CHARLEVILLE MEZIERES.
- Il est soumis au Plan d'Occupation des Sols rendu public le 08/02/1979, approuvé le 31/08/1979, révisé le 28/06/2004 et 18/11/2004 et modifié le 14/12/2006; exécutoire le 13/02/2007.

POS de la Commune UA COS : 2.20

- Nature des servitudes d'utilité publique applicable au terrain :

- \* Périmètre de compétence ABF : Terrain situé dans le périmètre d'un monument historique.
- \* T5 servitude aéronautique de dégagement.

- Opérations concernant le terrain.

## 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'entrerait 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 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

Les biens et droits immobiliers présentement vendus appartenant à la SCI MACHA, de la manière suivante :

Au moyen de l'acquisition qu'elle en a fait de la SCI ARDUNNA, Société civile particulière au capital de 177.000 €, dont le siège est à ROUVROY SUR AUDRY (Ardennes), Chemin de Bantigny, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de CHARLEVILLE MEZIERES, sous le n° D 306.425.653.

Aux termes d'un acte reçu par Maître MOUZON, Notaire associé sousigné, avec la participation de Maître Guillaume CONREUR, Notaire associé à CHARLEVILLE MEZIERES, le 16 Octobre 2003,

Moyennant un prix principal payé comptant et quittané en l'acte.

Une expédition dudit acte a été publiée à la Conservation des Hypothèques de CHARLEVILLE MEZIERES (Ardennes), le 16 Décembre 2003, Volume 2003P, n° 5595.



## ORIGINE ANTERIEURE

Antérieurement, lesdits biens et droits immobiliers appartenant à la SCI ARDUNNA pour las avoir acquis de la Société Civile Immobilière "Résidence ARDUNNA"

Aux termes d'un acte reçu par maître Robert CONREUR, alors Notaire associé à CHARLEVILLE MEZIERES, le 21 Août 1974  
Une expédition dudit acte a été publiée à la Conservation des Hypothèques de CHARLEVILLE MEZIERES, le 9 Septembre 1974, Volume 3702, n° 28.

Les parties dispensent le notaire soussigné d'établir plus longuement ici l'origine de propriété de L'IMMEUBLE, déclarant vouloir s'en référer aux anciens titres de propriété.

## CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment, sous celles suivantes que l'acquéreur 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.

### 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 privée 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 privée 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 traction 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.

### 3-) 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 ou encore du règlement de copropriété.

### 4-) 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.

### 5-) QUOTE-PART IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Il acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE peut et pourra être assujéti, étant précisé à ce sujet :

AB  
}

- a) que la taxe d'habitation de l'année en cours incombe en totalité à l'occupant au 1er Janvier.
- b) que dès à présent l'ACQUEREUR s'engage à rembourser, prorata temporis, la fraction lui incombant de la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, à la première réquisition du VENDEUR, tant que l'avertissement correspondant ne lui sera pas adressé à son nom propre.

#### 6-) 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.

#### 7-) 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 leurs éventuels modificatifs, il en fera son affaire personnelle et s'oblige à les exécuter en ce qui concerne de IMMEDIATE, de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le VENDEUR, par qui que ce soit.

#### DECLARATIONS

##### I/- Concernant l'état et la capacité des parties

Les représentants de la société vendeuse et de la société acquéreur déclarent :

- que l'une et l'autre société sont des sociétés françaises et ont leur siège social en FRANCE ;

- que ces sociétés n'ont fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouvent pas en état de dissolution anticipée ;

- que ces sociétés ne sont pas en état de cessation de paiement et n'ont jamais été soumises à une procédure de conciliation, de redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou sauvegarde de l'entreprise.

12/03/08

- que leur mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions.

**2/- Concernant l'IMMEUBLE vendu**

Le VENDEUR déclare, sous sa responsabilité, concernant l'IMMEUBLE :

- 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 co-propriété.**

Le VENDEUR déclare que le syndic est : la SAS AGENCE ALBERT 1<sup>er</sup> - GBF FORPLACE à CHARLEVILLE MEZIERES, 34 Avenue d'Arches.

- qu'une note délivrée par le syndic demeurera ci-jointe et annexée après mention, de laquelle il résulte notamment ce qui suit :

**PARTIE FINANCIERE**

1 - ETAT DATE (article 5 du décret du 17 mars 1967)

**SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

A/ AU SYNDICAT, AU TITRE :

1-des provisions exigibles dans le budget prévisionnel (D.art.5.1°c).....

94,54 €

B/AU SYNDIC, au titre des honoraires de mutation.....

150,00 €

Total.....

244,54 €

**SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

A/ AU SYNDICAT AU TITRE :

2- des provisions non encore exigibles :

- dans le budget prévisionnel (D art 5.3° b)

Date d'exigibilité 01/07/2007 Montant 283,64 €

- dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D.art.5.3°c)

Date d'exigibilité 01/07/2007 Montant 98,60 €

B/ AU SYNDIC, au titre des honoraires de mutation.....

130,00 €

Total.....

512,24 €

**INFORMATION DU NOUVEAU COPROPRIETAIRE**

A/QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :

Au titre du BUDGET PREVISIONNEL	
Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice (N-1)	Exercice (N-1)
1054,30	1 107,41
Exercice (N-2)	Exercice (N-2)
962,24	1 051,70

B/ PROCEDURES EN COURS

Handwritten marks and signatures at the top of the page.

Il n'existe pas de procédures en cours

## ETAT D'AVANCEMENT DE LA SITUATION TECHNIQUE ET FINANCIERE

### DES TRAVAUX

- Nature des travaux : remplacement des boîtes aux lettres
- date de décision : 15 Décembre 2006
- Etat d'avancement technique : Non commencé
- Quote part affectée aux lots : 98,60 €
- Montant restant à appeler : 98,60 €

### 2 - SITUATION INDIVIDUELLE DU COPROPRIETAIRE CEDANT SOMMES EXIGIBLES DONT LE REGLEMENT ENTRAINERA LA DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Pour une date de signature le 15/06/2007

- 1- Montant concernant les lots objets de la mutation..... 244,59 €
- 3- Certificat de l'article 20 daté et signé non joint au présent acte.

### PARTIE ADMINISTRATIVE

#### A - RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

##### A/ASSURANCES

- Nature et importance de la garantie :
- . Multi risques : RC - Incendie - Dégât des eaux : oui
- . Garantie : Reconstruction : valeur à neuf
- Police - N° 30870041105387.....Date :
- Nom et adresse du courtier : Madame GILLARD Corinne 16 Rue du Petit Bois 08000 CHARLEVILLE MEZIERES
- Nom et adresse de la compagnie d'assurance : AXA, 26 Rue Drouot 75009 PARIS

##### B/ MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

- Le règlement de copropriété a été modifié.
- Date de modification : 10 Mars 1976, 28 Décembre 1976, 18 Août 1977, le 26 Juillet 1978, le 7 Février 1979, le 20 Septembre 1979, le 19 juillet 1982, le 2 août 1986, le 20 Décembre 2002 et le 30 juillet 2003
- Nom et adresse du Notaire dépositaire : Maître DRAPPIER, 1 Bis Rue Lorraine 08000 CHARLEVILLE MEZIERES
- Points :

30 Mars 2003 : modification état descriptif de division et création d'un lot 1011 (maison de l'horloge)

- Le règlement de copropriété n'a pas été adapté pour satisfaire à la loi SRU.
- C/ASSEMBLEE GENERALE
- Date de la dernière assemblée générale : 15/12/2006
- D/SYNDIC
- Date de la dernière désignation : 15/12/2006

RS  
1

- Syndic professionnel : oui
- Il bénéficie d'une garantie financière prévue par l'article 30 du décret du 20 juillet 1972

- Références du compte bancaire du syndicat

Nom de la banque : 10206 CREDIT AGRICOLE

Numéro du compte : 99291058631

RIB : 59 Guichet : 00095

E/PATRIMOINE DU SYNDICAT DES PROPRIETAIRES

- Le syndicat n'a pas de patrimoine.

- Le syndicat n'a pas de passif.

- La mutation n'entraîne pas l'exigibilité de cette somme

G/MESURES ADMINISTRATIVES

L'immeuble ne fait pas l'objet d'un arrêté de péril, d'une déclaration d'insalubrité ni d'une injonction de travaux.

H/ ASSOCIATION SYNDICALE-AFUL-UNION DES SYNDICATS

- L'immeuble en copropriété n'est pas compris dans le périmètre des Associations syndicales, d'une Association Foncière urbaine (AFUL) ou d'une Union des Syndicats

- La copropriété ne comporte pas de syndicats secondaires.

I/ COPROPRIETE EN DIFFICULTE

Il n'existe pas de procédure en cours visant à placer le syndicat sous le régime de l'administration provisoire prévue par les articles 29-1 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

### B/ETAT SANITAIRE

DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE :

I - Carnet d'entretien : oui

- Type d'immeuble : autre

II - AMIANTE

L'immeuble est soumis à la réglementation sur l'amiante.

A - parties communes :

I - Des recherches ont été effectuées en vue de déterminer la présence ou on d'amiante.

2- Les recherches effectuées ont conclu à la présence d'amiante

III - PLOMB

L'immeuble est soumis à la Réglementation sur le plomb.

Des recherches ont été effectuées sur les parties communes

IV - TERMITES

Situation immeuble : non concerné

Il est expressément convenu que chacune des parties supportera de façon définitive les appels de fonds faits par le syndic aux dates où chacune

d'elle a été ou sera copropriétaire.

Notification des présentes sera faite auprès du syndic de copropriété par les soins du notaire soussigné d'une part conformément à l'article 20 de

5/ PB

la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 et d'autre part conformément à l'article 6 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967.

Avis de mutation de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 et notification de l'article 6 du décret du 17 mars 1967 au syndic  
Le syndic a remis préalablement aux présentes, au notaire soussigné le certificat prévu à l'article 20 de la loi 65-567 du 10 juillet 1965, duquel il résulte notamment ce qui suit : "le COPROPRIÉTAIRE susnommé pour le ou les lots dont il propriétaire N'EST PAS LIBRE, à ce jour, de toute obligation à l'égard du syndicat. Il est débiteur de la somme de : 244,59 €."

### CARNET D'ENTRETIEN

Il a été rappelé à l'acquéreur par le notaire soussigné, avant la signature du présent acte, qu'il pouvait, conformément aux dispositions des articles 45-1 de la loi du 10 juillet 1965 et 4-4 du décret du 17 mars 1967, et s'il le jugeait utile :  
- prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble, au bureau du syndic dont le nom et l'adresse lui ont été communiqués ;  
- ou s'il le préférait, demander à ce que le vendeur lui donne connaissance de ce carnet d'entretien et le cas échéant lui en fournisse copie.

### DECLARATIONS SUR L'AMIANTE

Le VENDEUR déclare :  
- Que l'immeuble vendu entre dans le champ d'application des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 modifié; et du décret n° 2002-839 du 3 mai 2002;

#### Parties Communes

- Qu'il résulte de la note de renseignements délivrée par le Syndic de l'immeuble, demeurée ci annexe, que les recherches entreprises conformément à l'article 2 du décret sus visé dans les locaux et équipements communs, par Monsieur Erick VILLEMIN, Géomètre Expert à WARCOQ (Ardennes), en date du 20 Février 2004, dont une copie est demeurée ci annexe, ont révélé la présence de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante pour lesquels des investigations et des analyses ont été effectuées;

#### Parties privées (locaux)

- Qu'il résulte :

D'un rapport de constat amiante dressé par Monsieur Erick VILLEMIN, Géomètre Expert à WARCOQ (Ardennes), en date du 20 Février 2004, dont une copie est demeurée ci annexe, la conclusion suivante, textuellement rappelée:

"Dans le cadre et les limites de la présente, il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante pour lesquels des investigations ont été effectuées :

Liste des matériaux ne contenant pas d'amiante sur décision de l'opérateur de repérage :

Sous-sol :

5/28  
}

- 1) - Un calorifugeage dans l'escalier allant vers le rez-de-chaussée (sondage)  
 Rez-de-chaussée :  
 - Un calorifugeage dans la chaufferie (Sondage 2)."

**DECLARATIONS SUR L'AMIANTE concernant le local médical (lot n° 1002)**

Le VENDEUR déclare :

- Que l'immeuble vendu entre dans le champ d'application des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 modifié; et du décret n° 2002-839 du 3 mai 2002;
- 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, la copie d'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 Monsieur Erick VILLEMINE, Géomètre Expert à WARCOQ (Ardennes), le 30 Mai 2007, dont il résulte notamment ce qui suit littéralement rappelé :

"Lors de notre visite des lieux du 11 Octobre 2002, nous avons relevé la présence d'un flocage en bon état dans le lot n° 1002 en nature de cabinet médical. Après analyse, nous avons constaté la présence d'amiante dans celui-ci. Selon les directives et modes d'évaluation en vigueur, un nouveau contrôle a été effectué le 29 Mai 2007.

Le flocage a été enlevé par la réalisation d'un plafond en placo-plâtre. Ce dernier étant étanche, le flocage n'est donc plus accessible et est dépourvu de risque de libération de fibres d'amiante.

Nous vous rappelons qu'un nouveau contrôle devra être effectué dans un délai maximal de 3 ans, à compter de la date de remise des résultats des présentes ou à l'occasion de toute(s) modification(s) substantielle(s) de l'ouvrage ou de son usage.

Par ailleurs, dans le cadre et les limites de la présente mission, il n'a pas été repéré d'autres matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante."

**LUTTE CONTRE LE SATURNISME**

Conformément aux dispositions de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique, la copie d'un constat de risque d'exposition au plomb, établi le 20 Février 2004 par Monsieur Erick VILLEMINE, Géomètre Expert à WARCOQ (Ardennes), est annexé à la présente vente. A ce constat est annexé une notice d'information conforme aux dispositions de l'annexe 3 à l'arrêté du 25 avril 2006(NOR : SANPO 0620647 A)

02/05



Ce constat fait apparaître la présence, dans l'immeuble objet de la présente vente, de revêtement contenant du plomb et de revêtements dégradés contenant du plomb.

Il est ici rappelé qu'aux termes de l'article L. 1334-9 du Code de la santé publique, si le constat, établi conformément à l'article L. 1334-6, met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté mentionné à l'article L. 1334-2, les diverses obligations suivantes pèsent sur le propriétaire de l'immeuble ou l'exploitant du local d'hébergement :

- il doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné, en leur remettant une copie du constat (C. santé publ., art. R. 1334-12) ;
- il doit procéder aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants.

- il doit tenir le constat à disposition des agents ou services mentionnés à l'article L. 1421-1 du Code de la santé publique (notamment les médecins inspecteurs de santé publique, les inspecteurs des affaires sanitaires et sociales, et autres fonctionnaires chargés de la prévention des risques sanitaires) ainsi que, le cas échéant, des agents chargés du contrôle de la réglementation du travail et des agents des services de prévention des organismes de sécurité sociale.

Une copie du constat a été transmise au Préfet en application de l'article L. 1334-10 du Code de la santé publique ainsi que le vendeur en a été informé, conformément aux dispositions de l'article R. 1334-10 alinéa 2 du même code.

À la suite de ce signallement le préfet a la faculté de mettre en oeuvre la procédure prévue par les articles L. 1334-1 à L. 1334-4 du Code de la santé publique :

- il fera procéder à un diagnostic conformément aux dispositions de l'article L. 1334-1 alinéa 4 du Code de la santé publique
- si ce diagnostic est positif, le préfet fera connaître au propriétaire de l'immeuble son intention d'effectuer les travaux nécessaires pour supprimer le risque constaté (C. santé publ., art. L. 1334-2) ;
- si le propriétaire de l'immeuble ne conteste pas la nature des travaux envisagés ceux-ci devront être exécutés par lui dans le mois de la notification du préfet, après qu'il ait fait connaître son intention dans les dix jours de cette même notification ;

- la charge de ces travaux pèsera en toute hypothèse sur le propriétaire de l'immeuble après auquel le préfet pourra récupérer les frais engagés (C. santé publ., art. L. 1334-4 et R. 1334-7) ;
- en outre, si l'exécution des travaux nécessite l'évacuation des occupants de l'immeuble, les frais de leur hébergement provisoire devront être également supportés par le propriétaire de l'immeuble (C. santé publ., art. L. 1334-4, al. 1er), le délai de réalisation des travaux étant alors porté à trois mois (C. santé publ., art. L. 1334-2, al. 2).

Dûment informées de la teneur de cette réglementation et des obligations qu'elle engendre par le notaire soussigné qui leur a remis le texte intégral des articles L. 1334-1 à L. 1334-4 du Code de la santé publique, l'acquéreur renonce à tout recours ultérieur de ce chef à l'encontre du vendeur. Il supportera tous les inconvénients, notamment les troubles de jouissance pouvant découler de ces travaux, sans pouvoir demander au vendeur aucune indemnité.

### DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUE concernant le lot n° 1002 en nature de cabinet médical.

L'immeuble objet du présent acte entre dans le champ d'application des dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives au diagnostic de performance énergétique.

A ce titre, et conformément à l'article L.134-3 du code susvisé, le VENDEUR a communiqué à l'ACQUÉREUR qui le reconnaît, le diagnostic de performance énergétique établi par Monsieur Erick VILLEMEN, Géomètre Expert à WARCQ (Ardennes), le 30 Mai 2007 ci annexé.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance depuis la délivrance du dossier de performance énergétique susvisé, aucune modification des caractéristiques énergétiques de l'immeuble objet du présent acte n'est intervenue.

L'ACQUÉREUR est par ailleurs ici informé que, selon l'article L.271-4, II in fine du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

### PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le VENDEUR déclare que l'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

En effet, il est situé sur la Commune de CHARLEVILLE MEZIERES. Il résulte d'un état des risques naturels et technologiques en date du 15 Février 2006 ci-annexé, ce qui suit littéralement rapporté :

- La Commune est située dans le périmètre d'un PPRn Inondation approuvé le 28 Octobre 1999.
- La Commune n'est pas située dans le périmètre d'un PPRt.
- La Commune n'est pas située dans une zone de sismicité.

L'ACQUÉREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le VENDEUR.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

### FORMATITE DE PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique de l'acte de vente sera publiée au bureau des hypothèques de la situation de l'IMMEUBLE.

RSB  
M

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.

#### 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 sousigné, 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 sousigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le notaire sousigné 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 vingt pages.


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


123  
123

A la date sus indiquée.  
Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

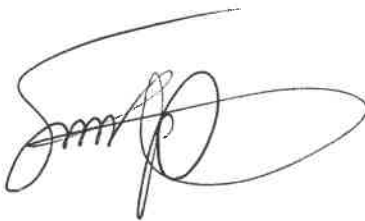
Les parties approuvent :

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

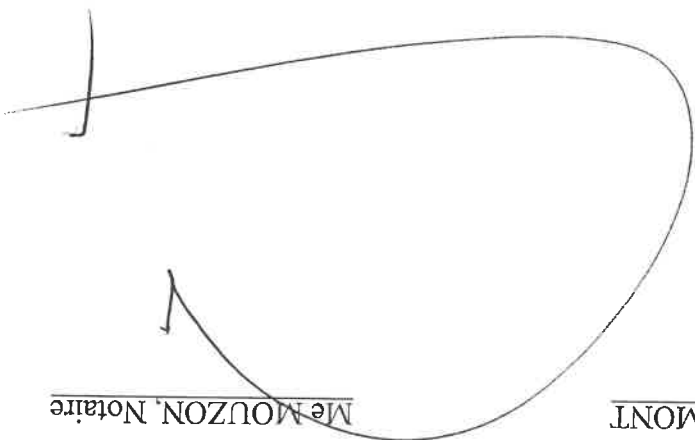
Mlle Dorothée SELLIER  
 (Gérante de la SCI MACHA,  
 Venderesse)  
  
 D. Selvier

Mr Pierre BECKER  
 (Président de l'ADAPAH,  
 Acquéreur)  


Me Anne SORIANO-DUMONT  
 Notaire en second



Me MOUZON, Notaire



suit la teneur des annexes