

2011 D N° 289
Publié et enregistré le 04/02/2011 à la conservation des Hypothèques de
SEDAN
Droits : 10.689,00 EUR
Salaires : 210,00 EUR
TOTAL : 10.899,00 EUR
Le Conservateur,
Michel MORIER

Reçu : Dix mille huit cent quatre-
vingt-dix-neuf Euros



FE/CL

VENTE IMMOBILIERE PAR LA SOCIETE SCI ORPHEE A L'ASSOCIATION ADAPAH

L'AN DEUX MIL DIX

Le VINGT-SEPT DECEMBRE

A MONTMEDY (55600) en son Office Notarial ;

Maître Franck ERNAELSTEEN, notaire à MONTMEDY (55600), 07 et 09, Place

Eugène Tronville, notaire du vendeur, soussigné ;

Avec la participation de Maître Jean-Louis BOHN, notaire à CARIGNAN

(08110), notaire de l'acquéreur et l'assistant ;

A reçu en la forme authentique, le présent acte de VENTE D'IMMEUBLE BATI, à

la requête des personnes ci-après dénommées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

A LA REQUETE DE :

I - VENDEUR :

La Société Civile Immobilière "ORPHEE", au capital de 1.000,00 euros, dont le siège social est THONNELLE (55600), 22, Grande Rue, constituée suivant acte reçu par Maître Jean-Marie HEYD, alors notaire à MONTMEDY (55600), le 02 décembre 2002, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés (R.C.S.) de BAR LE DUC (55000), sous le numéro SIREN : 444 698 708, antérieurement de VERDUN (55100), sous le même numéro SIREN.

Société Française, ayant son siège social et ses intérêts en France.

Un extrait de son immatriculation au R.C.S. de BAR LE DUC, dit "extrait Kbis", délivré par Monsieur le Greffier du Tribunal de Commerce de BAR LE DUC, demeurera joint et annexé aux présentes après mention.

II - ACQUEREUR :

D'une part.

Laquelle société : « SCI ORPHEE » est ci-après dénommée **"Le Vendeur"**.
Cette dénomination s'appliquera également à son représentant mais agissant au nom et pour le compte de la société : « SCI ORPHEE ».

D'autre part.

L'association dénommée "Association Départementale d'Aide aux Personnes Agées et aux Handicapés des Ardennes", en abrégée "A.D.A.P.A.H.", précédemment dénommée "Association Départementales d'Aide aux Vieillards des ARDENNES", ayant son siège à CHARLEVILLE-MEZIERES (08000), Résidence Arduinna – Hall A3, 18, Avenue Georges Corneau, formée sous le régime de la loi du 1er juillet 1901, déclarée en préfecture de CHARLEVILLE-MEZIERES, le 29 octobre 1959, ayant obtenu l'agrément préfectoral au titre du développement des emplois de services aux personnes sous le n° 02/08/ARD/CHA/4, publiée au Journal Officiel le 18 novembre 1959 et insérée au Recueil au cours du quatrième trimestre 1959.
Laquelle Association est ci-après dénommée **"L'Acquereur"**.
Cette dénomination s'appliquera également à son représentant mais agissant au nom et pour le compte de l'Association « A.D.A.P.A.H. ».

PRESENCES OU REPRESENTATIONS DES PARTIES

A/ Le Vendeur, la société : « SCI ORPHEE », est représentée par, savoir :

1/ Monsieur PERRI François, gérant de société commerciale, célibataire majeur, né à VERDUN (55100), le 04 août 1967, demeurant à THONNELLE (55600), 22, rue Henri de Prémoré, agissant en qualité de GERANT et d'associé de ladite société et ayant tous les pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu des statuts et dûment autorisé à l'effet des présentes, ainsi qu'il le certifie, en vertu d'une délibération de l'assemblée des associés en date du 03 décembre 2010, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal demeurera jointe et annexée aux présentes après mention ;
2/ Madame Sylvie Andrée Ghislaine GATL, professeur des écoles, née à Monsieur Antoine MORREALE, suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance BRIEY (54), le 14 mars 2001, demeurant à THONNELLE (55600), 22, rue Henri de Prémoré, agissant en qualité d'associé de ladite société.
Lesquels sont seuls associés de la Société Civile Immobilière "ORPHEE", ainsi que Monsieur François PERRI, gérant de cette société, le certifie et l'atteste.

B/ L'acquéreur, L'Association Départementale d'Aide aux Personnes Agées et aux Handicapés des Ardennes, en abrégée "A.D.A.P.A.H.", est représentée par Monsieur Jean-Pierre GROSLIN, retraité, demeurant à CHARLEVILLE MEZIERES (08000), 23 Avenue Charles Boutet, agissant en qualité de Président de ladite association et en vertu des pouvoirs qui lui ont été spécialement conférés par le Conseil d'Administration suivant délibération en date du 15 décembre 2010, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal demeurera jointe et annexée aux présentes. Nommé à cette fonction de président par décision du 17 décembre 2009, dont une copie conforme est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE DES PARTIES

1/ Le Vendeur, personne morale, par son ou ses représentants aux présentes, confirme l'exactitude des déclarations portées plus haut, concernant notamment sa dénomination sociale actuelle, sa forme, son siège social, son capital social et son numéro SIREN d'identification au Registre du Commerce et des Sociétés précité, tels qu'ils sont indiqués plus avant dans sa comparution.

Il ajoute :

- être une Société Française,

- avoir son siège social en France,

- ne pas être et n'avoir jamais été en état de cessation de paiements, en règlement judiciaire, en liquidation de biens, en faillite, en redressement ou liquidation judiciaire ou encore sous procédure de sauvegarde des entreprises ;

- qu'il n'est pas annulé ou susceptible de l'être à ce jour et qu'aucune procédure n'est en cours sur ce sujet ;

- qu'il n'est pas dissout ou susceptible de l'être à ce jour et qu'aucune instance ou décision n'est en cours ou a été prise sur ce sujet.

Le représentant du vendeur aux présentes déclare :

- que lui-même et la ou les personnes dont il bénéficie de délégation de pouvoirs, le cas échéant, occupent à ce jour les fonctions susdites au sein du vendeur ;

- qu'aucune des délégations de pouvoirs susvisées n'a été révoquée, ni annulée ;

- que lui-même et la ou les personnes dont il bénéficie de délégation de pouvoirs, le cas échéant, détiennent bien tous les pouvoirs et autorisations requis à l'effet d'une part

de déléguer à l'effet des présentes et, d'autre part, pour représenter et engager

valablement le vendeur, tant à l'égard des tiers, notamment l'acquéreur, qu'à l'égard des

associées, pour l'intégralité des présentes, sans aucune condition.

- que lui-même et la ou les personnes dont il bénéficie de délégation de pouvoirs,

le cas échéant, ne sont pas soumis à un régime de protection des incapables majeurs,

qu'ils ne sont pas sous tutelle, ni sous curatelle, ni placés sous le régime de la sauvegarde

de justice ;

- que la ou les personnes dont il bénéficie de délégation de pouvoirs, dirigeants

sociaux du vendeur, ne sont pas frappés d'une interdiction d'exercer leur mandat social, et

n'ont pas été condamnés à une peine entraînant déchéance du droit de diriger, gérer et

administrer une société, une entreprise ;

- que la ou les décisions qui ont été prises, votées, en vue des présentes, l'ont été

valablement.

2/ L'Acquéreur, personne morale, par son représentant aux présentes, confirme l'exactitude des déclarations portées plus haut, concernant notamment sa dénomination sociale actuelle, sa forme, son siège social, il ajoute :

- que l'association, acquéreur, n'a jamais fait l'objet d'une action en nullité et n'est pas en état de dissolution anticipée, qu'aucune décision ou instance n'est en cours à ces sujets ;

- qu'aucun de ses membres, en particulier son président, n'est frappé d'une interdiction

d'exercer son mandat social et est toujours en fonction à ce jour,

- que l'association, acquéreur, n'est pas en état de cessation de paiements, liquidation de

biens, règlement judiciaire, redressement ou liquidation judiciaire ;

- que la ou les délibérations prises en vue des présentes, susvisées(s), l'ont été

régulièrement et valablement ;

- que l'association agit ici parfaitement dans le cadre de son objet et que l'immeuble

présentement acquis est strictement nécessaire à l'accomplissement du but qu'elle se propose ;

- Son représentant aux présentes, susnommé, qualifié et domicilié déclare :

- qu'il n'est pas sous tutelle, sous curatelle, ni soumis au régime de la sauvegarde de justice, d'une façon générale qu'il n'est pas soumis à un régime de protection des incapables majeurs et qu'il bénéficie de la totalité de ses droits et capacités ;

- qu'il a bien à ce jour les pouvoirs exigés pour représenter et engager l'acquéreur aux présentes ;

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, chacune en son siège social sus-indiqué.

EXPOSE PREALABLE

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

VENTE

Le Vendeur, vend par les présentes, sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière et sous les conditions particulières prévues plus loin, à l'Acquéreur, qui accepte, le bien dont la désignation suit, que l'acquéreur déclare parfaitement connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes, directement avec le vendeur, et s'être entouré de tous les éléments nécessaires pour lui :

DESIGNATION DU BIEN VENDU

COMMUNE DE CARIGNAN (08110 - Ardennes - France)

Un immeuble, non soumis à la copropriété, à usage commercial et d'habitation, sis à CARIGNAN (08110), 13, rue Maria Visseaux, entre ladite rue et la Place Rouget de l'Isle, comprenant :

I/ PARTIE à usage COMMERCIAL :

- au rez de chaussée : un local commercial dans lequel se trouve actuellement les bureaux de l'acquéreur aux présentes ;

II/ PARTIE à usage HABITATION :

- au premier étage : un appartement de 60m² environ, qui n'est ni la superficie privative de la loi « Carrez », ni la superficie habitable de la loi « Boutin », composé d'une cuisine, d'un séjour-salon, d'une chambre, d'une salle de bains et WC.

- au deuxième étage : un appartement de 60m² environ, qui n'est ni la superficie privative de la loi « Carrez », ni la superficie habitable de la loi « Boutin », composé d'une cuisine, d'un séjour-salon, d'une chambre, d'une salle de bains et WC.

- au troisième étage : un appartement de 60m² environ, qui n'est ni la superficie privative de la loi « Carrez », ni la superficie habitable de la loi « Boutin », composé d'une cuisine, d'un séjour-salon, d'une chambre, d'une salle de bains et WC.

Quatre caves,

Garage,

Cour à l'arrière.

LE TOUT CADASTRE :

Sect.	N°	Lieudit	Nature	Contenance
-------	----	---------	--------	------------

AS	99	rue maria visseaux	sol	00ha 01a 20ca
----	----	--------------------	-----	---------------

Tel que ce bien immobilier existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes aisances, dépendances, droits et obligations pouvant y être attachés, sans exception ni réserve, notamment tous immeubles par destination.

Les parties se dispensent mutuellement et dispense le notaire soussigné de faire une plus ample désignation du bien vendu.

Ce bien immobilier vendu figure sous teinte jaune pour information sur la copie d'un extrait de plan cadastral qui demeurera jointe et annexée aux présentes après mention.

OBSERVATION PARTICULIERE

L'immeuble vendu n'étant pas soumis au régime de la copropriété, le vendeur ne garantit à l'acquéreur aucune superficie pour chacun des appartements et autres locaux dépendant de l'immeuble vendu, ce que l'acquéreur accepte.

NATURE ET QUOTITES DES DROITS IMMOBILIERS VENDUS

Le bien et droits immobiliers vendus appartiennent à la personne identifiée ci-dessus au paragraphe "VENDEUR", ainsi qu'il est expliqué plus loin, au paragraphe "Origine de propriété" et ci-dessous sous « EFFET RELATIF ».

EFFET RELATIF

L'immeuble vendu appartient à la société SCI ORPHEE pour l'avoir acquis de Monsieur François PERRI, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Franck ERNAELSTEEN, notaire soussigné, le 16 juillet 2004, dont une expédition a été publiée au Bureau des Hypothèques de SEDAN (Ardennes), le 17 septembre 2004, volume 2004P, n° 1526.

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,
- ne contient une charge augmentative du prix.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le bien immobilier présentement vendu se trouve actuellement loué en partie, ainsi qu'il est indiqué ci-dessous au paragraphe « SITUATION LOCATIVE », et est libre de tout contrat d'affichage, ainsi que le vendeur le déclare.

Le transfert de la propriété du bien vendu au profit de l'acquéreur a lieu ce jour.

L'entrée en jouissance par l'acquéreur a lieu également ce jour par la perception des loyers pour l'ensemble des locaux composant l'immeuble vendu, à l'exception du garage qui se trouve libre de toute location et occupation, ainsi que le vendeur le déclare.

Pour ce garage, l'acquéreur en aura donc la jouissance à compter de ce jour par la prise de possession réelle.

Le Vendeur déclare n'avoir effectué ni fait effectuer aucune notification ou signification de quelque nature qu'elle soit à un quelconque occupant et donc qu'aucun congé n'a été délivré à un locataire ou autre occupant quelconque.

De même, le vendeur déclare n'avoir reçu aucun congé émis par l'un ou l'autre des occupants de l'immeuble.

SITUATION LOCATIVE

Le vendeur transmet à l'acquéreur la jouissance de l'immeuble vendu à compter de ce jour, par la perception des loyers pour les locaux loués ci-après indiqués.

Le vendeur a informé directement l'acquéreur, qui le reconnaît, et confirme qu'à ce jour, savoir :

1/ Pour le rez de chaussée : Le local commercial est actuellement loué, par bail commercial, au profit de l'acquéreur, suivant bail commercial reçu par acte de Maître Jean-Louis BOHN, notaire susnommé, le 21 novembre 1997, initialement consenti par les Consorts GADRET, anciens propriétaires, au profit de M et Mme Jean ZATTIER-LABBE, pour une durée de 09 ans à compter du 21 novembre 1997. Ledit bail tacitement reconduit depuis, sans acte de renouvellement, ainsi déclaré par les parties.

Le vendeur est devenu depuis propriétaire de ce local, comme indiqué plus avant sous « EFFET RELATIF » et plus loin sous « ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ».

Le droit à ce bail commercial a été cédé par M et Mme Jean ZATTIER-LABBE au profit de l'acquéreur aux présentes, aux termes d'un acte reçu par Me Jean-Louis BOHN, notaire susnommé, le 21 février 2006, avec effet à compter du 01 février 2006.

L'acquéreur étant actuellement locataire, comme il vient d'être indiqué, de ce local, les parties se dispensent mutuellement et dispense le notaire soussigné d'annoncer aux présentes plus longuement, le loyer, les charges et conditions de cette location.

En conséquence, l'acquéreur aura la jouissance du local commercial au rez de chaussée de l'immeuble présentement vendu, à compter de ce jour, par la confusion sur sa tête des qualités de propriétaire et de locataire et par la poursuite de son occupation mais maintenant en qualité de propriétaire.

2/ Le premier étage se trouve actuellement loué à Madame Simone VOISIN, par bail d'habitation sous seing privé en date du 15 septembre 1999, pour une durée de TROIS (03) ans commençant à courir le 15 septembre 1999, depuis tacitement renouvelé, moyennant un loyer initial mensuel, payable d'avance au domicile du bailleur de 304,90 euros (soit 2.000,00 francs), et d'une provision sur charges initiales d'un montant de 22,87 euros (soit 150,00 francs), révisable chaque mois de septembre.

Le vendeur déclare que ce loyer est actuellement de 327,77 euros charges comprises.

Une copie de ce bail d'habitation a été remise à l'acquéreur, préalablement aux présentes, et demeurera ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

3/ Le deuxième étage se trouve actuellement loué à Madame Magalie HARDY, par bail d'habitation sous seing privé en date du 01 juin 2009, pour une durée de TROIS (03) ans commençant à courir le 01 juin 2009, contenant un cautionnement solidaire de Monsieur Valentin HARDY, moyennant un loyer initial mensuel payable d'avance au domicile du bailleur de 360,00 euros, et d'une provision sur charges initiales d'un montant de 20,00 euros.

Le vendeur déclare que ce loyer est actuellement de 380,00 euros charges comprises.

Une copie de ce bail d'habitation et de l'acte de caution solidaire a été remise à

L'acquéreur reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné que la mention manuscrite de la caution, portée sur l'acte de bail susvisé, n'est pas conforme à l'article 22-1 de la loi du 06 juillet 1989, modifiée par la loi du 21 juillet 1994, sur les baux d'habitation. L'acquéreur déclare accepter cette situation, sans recours contre le vendeur.

4/ Le troisième étage se trouve actuellement loué à Mademoiselle Florence GORGUET, par bail d'habitation sous seing privé en date du 01 avril 2001, pour une durée de TROIS (03) ans commençant à courir le 01 avril 2001, depuis tacitement renouvelé, moyennant un loyer initial mensuel payable d'avance au domicile du bailleur de 335,38 euros (soit 2.200,00 francs), charges comprises, révisable tous les premier janvier de chaque année.

Le vendeur déclare que ce loyer est actuellement de 335,00 euros charges comprises.

Une copie de ce bail d'habitation a été remise à l'acquéreur, préalablement aux présentes, et demeurera ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

L'acquéreur dispense le vendeur et le notaire soussigné de relater plus précisément les charges et conditions des trois baux d'habitation ci-dessus énoncés.

Le vendeur déclare que le garage est actuellement libre de toute location et occupation.

Le vendeur déclare que les locataires sont à jour du paiement de leur loyer et des charges.

Le vendeur déclare qu'aucun litige n'existe à ce jour avec l'un ou l'autre du ou des locataires, qu'il n'a pas délivré et/ou reçu un quelconque congé.

Le vendeur déclare, en outre, que les dépôts de garantie suivants lui ont été versés par chacun des locataires :

- pour le local commercial au rez de chaussée : 800,00 euros ;
- pour le 1er étage : 609,80 euros ;
- pour le 2ème étage : 380,00 euros ;
- pour le 3ème étage : il n'y a pas eu de dépôt de garantie.

Le vendeur, ainsi que les parties en sont convenues, versera, ce jour, à l'issue des présentes, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné, Me Franck ERNAELSTEEN, notaire susnommé, à l'acquéreur, savoir :

1/ la quote-part de chacun des loyers payés d'avance pour ce mois de décembre 2010, soit :

- pour le local commercial du rez de chaussée :
400,00 euros/31 jours = 12,90 euros par jour.
Du 27/12 au 31/12/2010 = 5 jours.
5 jours x 12,90 euros = 64,50 euros, ci 64,50 euros.
- pour le 1er étage :
327,77 euros/31 jours = 10,57 euros.
10,57 euros x 5 jours = 52,85 euros, ci 52,85 euros.
- pour le 2ème étage :
380,00 euros/31 jours = 12,25 euros.
12,25 euros x 5 jours = 62,50 euros, ci 62,50 euros.
- pour le 3ème étage :
335,00 euros/31 jours = 10,80 euros.

10,80 euros x 5 jours = 54 euros, ci 54,00 euros.

2/ Le montant de chacun des dépôts de garantie versés

par les locataires, soit :

- pour le local commercial au rez de

chaussée : 800,00 euros, ci 800,00 euros.

- pour le 1^{er} étage : 609,80 euros, ci 609,80 euros.

- pour le 2^{ème} étage : 380,00 euros, ci 380,00 euros.

TOTAL à verser par le vendeur à l'acquéreur pour 2.023,65 euros.

Le vendeur ordonne au notaire soussigné, Me Franck ERNAELSTEEN, notaire susnommé, de verser cette somme de 2.023,65 euros, ci-dessus déterminée et qualifiée, à l'acquéreur, par prélèvement sur le prix de la présente vente.
 Au moyen du paiement de cette somme entre ses mains, l'acquéreur déclare que le vendeur ne lui doit aucune autre somme.
 L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le vendeur et le notaire soussigné que le vendeur a jusqu'à présent négligé de réviser partiellement le montant du loyer de chacune des locations, ce que l'acquéreur accepte. Le vendeur fait tout abandon au profit de l'acquéreur à ce sujet.

L'acquéreur fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de chacune des locations susdites, sans recours contre le vendeur et en respectant la législation en vigueur dont il reconnaît avoir parfaitement connaissance.
 Il sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur, du bailleur, pour ces locations.
 L'acquéreur reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné qu'il aura à notifier sa qualité de nouveau propriétaire, bailleur, à chaque locataire et que les locations d'habitation pour une société, personne morale, sont d'une durée de six (06) ans minimale.
 L'acquéreur déclare qu'il fera effectuer ou effectuera lui-même, à ses frais, dans les formes et délais légaux les notifications ou significations, à chacun des locataires, des présentes.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210.000,00 euros)**.

PAIEMENT DU PRIX

La somme de **DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210.000,00 euros)**, formant le prix de la présente vente, est payée comptant, à l'instant même et ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné, Maître Franck ERNAELSTEEN, par l'Acquéreur au Vendeur qui le reconnaît.
 L'acquéreur déclare avoir payé comptant le prix de la présente vente en totalité à l'aide de ses deniers, sans avoir eu recours à un ou plusieurs prêts.
 Le Vendeur consent à l'acquéreur bonne et valable quittance du prix de vente ainsi payé comptant.

DONT QUITTANCE

La liquidation des droits s'établit de la manière suivante :

CALCUL DES DROITS

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.

L'application de la TVA.
Étant achevé depuis plus de cinq ans, et le vendeur déclarant ne pas vouloir opter pour pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, le bien ci-dessus désigné Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation n'entre

DECLARATIONS FISCALES

L'impôt éventuellement dû sera versé par le notaire soussigné lors de l'exécution de la formalité fusionnée, comme le prévoient les dispositions de l'article 150 VH, II du Code général des impôts. Le vendeur ordonne au notaire soussigné de payer le montant de cet impôt à l'aide du prix de la présente vente et par prélèvement sur celui-ci. Tous pouvoirs étant également consentis par le vendeur à tout clerc ou employé du notaire soussigné ou au notaire soussigné lui-même pour, au nom et pour le compte du vendeur, liquider l'impôt dont s'agit, en calculer le montant, signer l'imprimé 2048 IMM et le payer à l'administration fiscale.

L'impôt dû au titre de la cession réalisée, sera déposée à la Conservation des hypothèques liquidation de l'impôt sur le revenu affèrent à la plus-value et détermine le montant de la déclaration établie sur imprimé n° 2048 IMM, laquelle retrace les éléments servant à la Conformerment aux dispositions de l'article 150 VG du Code général des impôts, la prévoit l'article 150 U du Code Général des Impôts.

En conséquence la plus value réalisée est passible de l'impôt sur le revenu tel que le 145.000,00 euros.

"EFFET RELEVÉ" ci-dessus, suivant acte d'achat du 16 juillet 2004, moyennant le prix - que l'immeuble vendu a été acquis par lui comme analysé dans le paragraphe - que le prix de cession convenu aux présentes est de 210.000,00 euros,

Rue Roland Dorcelles ainsi que le vendeur ;

- que chacun des associés de la société a son adresse fiscale, à VERDUN (55100), social ;

* Monsieur François PERRI pour 50% des parts sociales représentant le capital social ;

* Madame Sylvie GATEL pour 50% des parts sociales représentant le capital social, sont :

- que les seuls associés de la personne morale, société civile de personnes, VERDUN (55100), Rue Roland Dorcelles.

- quelle dépend, pour ses déclarations de revenus, du Service des impôts de des présentes,

- que la société vendresse a son siège social en France, à l'adresse indiquée en tête responsabilité :

A cet égard, le représentant de la société vendresse déclare, sous sa disposition des plus-values immobilières.

Le notaire soussigné, rédacteur des présentes, a informé le Vendeur des dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts relatifs au régime

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée du présent acte contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication au fichier immobilier des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

ATTESTATION

Assiette générale :	210.000 €
- Taxe d'Etat (0,20 %) :	420 €
- Taxe Départementale (3,60 %) :	7.560 €
- Taxe Communale (1,20 %) :	2.520 €
- Taxe de recouv.(2,50 % sur Taxe dép.):	189 €
- TOTAL :	10.689 €

FIN DE PARTIE NORMALISEE

DEUXIEME PARTIE

INFORMATIONS SUR LES DISPOSITIONS D'URBANISME

Le Vendeur déclare que le bien vendu est 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, après avoir été visé par l'Acquéreur est annexé au présent acte. Il consiste en :

Certificat d'urbanisme

Un certificat d'urbanisme, délivré par la Mairie de CARIGNAN, le 07 décembre 2010 sous le n° CUA 008 090 10 C0038 dont l'original est demeuré annexé aux présentes après mention, ici en partie textuellement rapporté :

« ...ARTICLE 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.
Conformément au quatrième alinéa L.410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ARTICLE 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 02 mars 1983, mis à jour le 15 février 1991 et modifié le 19 février 2007.

Zone UA.

Coefficient d'Occupation : 1,50 (majoré de 0,50 pour les bâtiments à usage de commerce et d'activités autorisées).

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

Servitude ACI liée au périmètre de protection des Monuments Historiques (A.B.F.)

*Servitude PT1 liée aux transmissions radio-électriques.
Zone d'isolement acoustique liée à la RD 8043 et S.N.C.F.*

ARTICLE 3

Ce certificat est délivré uniquement pour une simple information et ne renseigne pas sur la constructibilité du terrain.

ARTICLE 4

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

Redevance d'archéologie préventive
Taxe départementale des espaces naturels sensibles (T.D.E.N.S.)

ARTICLE 5

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délivération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-8 du code de l'urbanisme)
- Participations préalablement instaurées par délivération :
- Participation pour voie nouvelle et réseaux : délivération générale en date du 3 mai 2002.

ARTICLE 6

Les demandes de Permis de Construire et les Déclarations Préalables seront soumises à l'avis ou l'accord du service de l'Etat suivant :

- Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE 7

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de Préemption Urbain par délivération du 31 mars 1988 au bénéfice de la Commune.

Fait à CARIGNAN, le 07 décembre 2010... »

Un exemplaire de ce certificat d'urbanisme demeurera joint et annexé aux présentes après mention, après avoir été visé par les parties.

L'acquéreur déclare accepter expressément l'ensemble des conditions indiquées dans ce document d'urbanisme.

SERVICES DE PROTECTION DES ABORDS D'UN MONUMENT HISTORIQUE

L'IMMEUBLE étant situé dans un rayon de 500 mètres ou dans le champ d'application de visibilité d'un monument historique, le VENDEUR informe l'ACQUEREUR des obligations résultant de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et notamment de l'obligation d'obtenir une autorisation spéciale pour tout projet susceptible de modifier l'aspect extérieur de l'IMMEUBLE.

CERTIFICAT DE LA COMMUNE DE CARIGNAN

Suivant demande, en date du 03 décembre 2010, de divers certificats adressés par Maître Franck ERNAELSTEEN, notaire soussigné, à la Commune de CARIGNAN, pour l'immeuble cadastré section AS n° 99, la commune de CARIGNAN a fait réponse le 06 décembre 2010, dont l'original demeurera joint et annexé aux présentes après mention.

Après avoir pris connaissance de ces certificats, l'acquéreur déclare accepter cette situation indiquée par le document susdit et en faire son affaire personnelle.

Le bien vendu est inclus dans le périmètre d'une zone soumise au droit de préemption urbain au profit de la Commune de CARIGNAN.

En raison de cette situation, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par la loi a été effectuée le 03 décembre 2010, ainsi qu'il résulte de l'accusé de réception en date du 10 décembre 2010, demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

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 la lettre en date du 10 décembre 2010 annexée au présent acte.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Immeuble appartenant au VENDEUR, comme indiqué plus avant sous le paragraphe "EFFET RELATIF" auquel les parties conviennent de se reporter.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Plus antérieurement, l'immeuble appartenait à Monsieur François PERRI seul pour l'avoir acquis des Consorts GADRET suivant acte reçu par Me Jean-Louis BOHN, notaire à CARIGNAN, le 21 novembre 1997, publié au bureau des hypothèques de SEDAN, le 14 janvier 1998, volume 1998P, n°72.

Les parties dispensent le Notaire d'établir plus longuement ici l'origine de propriété du bien vendu, et déclarent vouloir s'en référer aux anciens titres de propriété, le cas échéant et à leurs frais exclusifs.

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 de termites ou autres insectes xylophages,
- des mitoyennetés.

Le vendeur reconnaît toutefois avoir été averti par le notaire soussigné que s'il a connaissance d'un vice quelconque affectant l'immeuble, mais qu'il n'en informe pas l'acquéreur, il pourra être rendu responsable à l'égard de l'acquéreur de son silence.

Etat de l'immeuble - Contenance

Le bien vendu est délivré dans l'état où il sera 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.

L'Acquéreur profitera des servitudes actives dont peuvent bénéficier le bien vendu. Il supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou non pouvant grever ce bien, 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 le bien vendu, 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 le bien vendu est ou pourra être assujéti.

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 et celle d'enlèvement des ordures ménagères seront réparties entre le Vendeur et l'Acquéreur, au prorata de leur temps respectif de jouissance sur le bien vendu.

Pour la taxe foncière de l'année 2010, celle-ci étant connue, copie de l'avis d'imposition étant joint et annexé aux présentes après mention, les parties conviennent que l'acquéreur remboursera au vendeur la quote-part correspondant à la période courant de la date de ce jour, jour de son entrée en jouissance, au 31 décembre 2010.

Pour ordre, le Notaire rappelle aux parties que la répartition convenue n'étant pas prise en compte par l'Administration, elle adressera au Vendeur, qui sera seul responsable du paiement, la taxe foncière et celle d'enlèvement des ordures ménagères. En conséquence, l'Acquéreur remboursera sa quote-part dans le montant de ces taxes 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

Tous les frais, droits et émoluments de la présente vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'Acquéreur, qui s'y oblige.

Les parties déclarent qu'elles se sont mises directement en rapport entre elles, sans le concours ni la participation d'un professionnel de l'immobilier, tel une agence immobilière ou un notaire. Le vendeur certifie qu'il n'a et n'avait consenti aucun mandat

de vente à titre exclusif au profit d'un tel professionnel. Enfin, elles déclarent donc que la présente vente n'a pas été négociée par un professionnel quelconque. Si, malgré ces déclarations, il s'avèrerait que des frais ou/et commission seraient dus à un ou plusieurs professionnels quelconques en raison de la négociation de la présente vente, ceux-ci seraient à la charge de la partie fautive, sans aucun recours contre l'autre.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Un dossier de diagnostic technique a été établi par le Cabinet ALIZE situé à METZ (57000) 21, en Chaplerue, diagnostiqueur, et le cabinet A3M-DIAGNOSTICS, situé à THONNE LE THIL (55600), 1 Rue Baulon, diagnostiqueur, comprenant un ensemble de documents destinés à l'information de l'Acquéreur, savoir :

- exonérant le Vendeur de la garantie des vices cachés en ce qui concerne le cas échéant :

- . le constat de risque d'exposition au plomb : OUI.
- . l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante : OUI.
- . l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment : NON pas obligatoire.

- . l'état de l'installation intérieure de gaz : NON.
- garantissant au Vendeur le prix demandé et la non résolution du contrat, en ce qui concerne l'état des risques naturels et technologiques : NON, pas réalisé par le professionnel susnommé, au arrêté préfectoral n'ayant été approuvé, n'ayant été prescrit.
- à valeur purement informative en ce qui concerne le diagnostic de performance énergétique : OUI.

- et l'état de l'installation intérieure d'électricité : OUI.

Ce dossier est demeuré annexé à l'acte.

L'information porte sur des diagnostics relatifs au bien vendu lui-même et à ses équipements.

Le contenu de ce dossier est ci-après relaté :

RÈGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

Conformément aux dispositions de l'article L. 1334-7 du Code de la santé publique et du décret du 7 février 1996, dans sa rédaction actuelle, le Vendeur déclare que le bien vendu a bénéficié d'un permis de construire délivré avant le 1er Juillet 1997 et qu'il entre dans le champ d'application de ces textes.

Les recherches effectuées n'ont pas révélé la présence de matériaux ou produits de construction contenant de l'amiante sur le bien vendu ainsi qu'il ressort d'un état conforme aux exigences du décret précité, délivré le 28 mai 2004, par le Cabinet ALIZE de METZ (57000) 21, en Chaplerue (assurance professionnelle "MMA" n° 10.648.448) demeuré joint et annexé aux présentes après mention, la conclusion ci-après littéralement rapportée :

"Le présent constat est limité aux matériaux et produits accessibles sans travaux destructifs (du fait de leur état ou de la présence d'un revêtement).

A la date de l'inspection, le contrôleur n'a relevé aucun matériau et produit contenant de l'amiante visés par l'article 10-1, alinéa du décret n° 96-97 du 7 février 1996".

Le cabinet A3M-DIAGNOSTICS, diagnostiqueur, situé à THONNE LE THIL (55600), 1 Rue Baulon, a déclaré dans un dossier technique en date du 02 décembre

2010 : « Constat déjà réalisé sans travaux de modification du bâti ».

L'acquéreur déclare accepter cette situation et en faire son affaire personnelle.

LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire rédacteur des présentes des dispositions des articles L. 1334-1 et suivants du Code de la santé publique.

Le Vendeur déclare :

- que les biens vendus sont à usage d'habitation et de commerce et ont été construits avant le 1er janvier 1949, ils entrent donc dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique. La présente vente nécessite donc la délivrance d'un constat de risque d'exposition au plomb prévu à l'article L. 1334-5 du Code de la santé publique.

- Un état des risques d'accessibilité au plomb a été établi le 28 mai 2004, par le Cabinet ALIZE de METZ (57000) 21, en Chaplerue (assurance professionnelle "MMA" n° 10.648.448) soit depuis moins d'un an, est demeuré annexé aux présentes après mention.

La conclusion de cet état est ici rapportée :

"Conclusions"

Les éléments (exemples murs, fenêtre) sont contrôlés dans le sens des aiguilles d'une montre, à partir de l'entrée principale de la pièce

Présence de plomb accessible

Parties communes : garage (porte métallique

Présence de plomb accessible

Local commercial : bureau (volet)

Apparemment 1er étage 1p + c : cuisine (volet) - chambre (volet)

Apparemment 2ème étage 1p + c : cuisine (volet) - chambre (volet)"

- Une mise à jour de cet état de risque d'exposition au plomb a été délivrée par le cabinet A3M-DIAGNOSTICS, diagnostiqueur, situé à THONNE L'E THIL (55600), 1 Rue Baulon, en date du 22 décembre 2010, dont il résulte :

« Ce présent constat est une mise à jour du constat réalisé par la Société ALIZE n° P64540405050 en date du 28 mai 2004.

Ce constat antérieur fait apparaître des traces de plomb au-delà du seuil en vigueur sur la porte de garage et sur les volets de la cuisine du local commercial du rez de chaussée, confirmées par nos mesures de ce jour. Pour les autres unités de diagnostics où la présence de plomb dans les peintures avait été révélée, notamment sur les volets métalliques du 1^{er} et 2^d étage, ces volets ont été remplacés par des volets mécaniques récents en PVC donc absence de plomb. »

Une copie de ces deux constats a été remise à l'Acquéreur avant la signature des présentes, et, est annexé aux présentes après mention, ainsi qu'il le reconnaît.

En conséquence, les parties sont convenues de ce qui suit :

L'Acquéreur fera réaliser, à ses frais, les travaux destinés à supprimer le risque d'exposition au plomb révélé par ce constat de manière que le Vendeur ne soit jamais inquiet, ni recherché à ce sujet. L'Acquéreur supportera, en outre, le coût d'un éventuel hébergement provisoire des occupants de l'immeuble pendant la réalisation des travaux ainsi que tous les inconvénients, notamment de jouissance, liés à ce risque, sans aucun recours contre le Vendeur et sans aucune indemnité.

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Le Vendeur déclare avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation ainsi rédigé :

« En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation, un état de l'installation intérieure d'électricité, lorsque cette installation a été réalisée depuis plus de quinze ans, est produit en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6. »

L'installation intérieure d'électricité des biens vendus ayant été réalisée depuis plus de quinze ans pour partie, l'état de cette installation est obligatoire. Le Vendeur a fourni cet état à l'Acquéreur délivré par le cabinet A3M-DIAGNOSTICS, diagnostiqueur, situé à THONNE LE THIL (55600), 1 Rue Baulon, en date du 22 décembre 2010, soit depuis moins de trois ans, qui demeurera joint et annexé aux présentes après mention.

Conclusions de l'état de l'installation électrique :

Pour les parties communes :

« L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). »

Pour le rez de chaussée :

« Installation de moins de 15 ans. »

Pour le premier étage :

« L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). »

Pour le deuxième étage :

« L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). »

Pour le troisième étage :

« L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). »

L'acquéreur déclare accepter cette situation et en faire son affaire personnelle, à ses frais, de toute perte de jouissance et de la mise en conformité de l'installation électrique, sans recours contre le vendeur.

Partaitement informé de cette situation, l'acquéreur accepte que la vente soit conclue en l'état et décide de faire son affaire personnelle de la mise en conformité de l'immeuble présentement vendu au regard de la réglementation relative à la sécurité de l'installation intérieure d'électricité.

Etat de l'installation intérieure de gaz

Le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes est équipé d'une installation intérieure de gaz, datant de moins de quinze ans. En conséquence, aucun diagnostic est obligatoire. Le diagnostiqueur susnommé ayant réalisé le dossier technique confirme la déclaration ci-dessus faite par le vendeur.

Diagnostic de performance énergétique

Le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application de l'article L.134-1 et suivants et R.134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément à ces dispositions, le vendeur a produit un diagnostic de performance énergétique établi par le cabinet A3M-DIAGNOSTICS, diagnostiqueur, situé à THONNE LE THIL (55600), 1 Rue Baulon, en date du 22 décembre 2010, dont l'original demeurera joint et annexé aux présentes après mention remplissant les conditions définies à l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation, lequel demeurera annexé aux présentes après mention.

PARTIE COMMERCIALE :

L'échelle des consommations énergétiques classe les immeubles de "A" (peu énergivore) à "G" (fortement énergivore). Les biens vendus sont en catégorie "G".

L'échelle des émissions de gaz à effet de serre classe les immeubles de "A" (faibles émissions) à "G" (fortes émissions). Les biens vendus sont en catégorie "E".

PARTIE A USAGE D'HABITATION :

a/ Au premier étage :

L'échelle des consommations énergétiques classe les immeubles de "A" (peu énergivore) à "G" (fortement énergivore). Les biens vendus sont en catégorie "G".

L'échelle des émissions de gaz à effet de serre classe les immeubles de "A" (faibles émissions) à "G" (fortes émissions). Les biens vendus sont en catégorie "E".

b/ Au deuxième étage :

L'échelle des consommations énergétiques classe les immeubles de "A" (peu énergivore) à "G" (fortement énergivore). Les biens vendus sont en catégorie "D".

L'échelle des émissions de gaz à effet de serre classe les immeubles de "A" (faibles émissions) à "G" (fortes émissions). Les biens vendus sont en catégorie "E".

c/ Au troisième étage :

L'échelle des consommations énergétiques classe les immeubles de "A" (peu énergivore) à "G" (fortement énergivore). Les biens vendus sont en catégorie "C".

L'échelle des émissions de gaz à effet de serre classe les immeubles de "A" (faibles émissions) à "G" (fortes émissions). Les biens vendus sont en catégorie "D".

En outre, l'acquéreur déclare être informé, qu'en vertu des dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du vendeur des éléments contenus dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

Le coût des diagnostics et rapports ci-dessus qui s'élèvent à 928,00 euros T.T.C. est à la charge du vendeur qui s'y oblige. Pour le cas où cette facture n'aurait déjà pas été réglée par le vendeur, celui-ci autorise le notaire soussigné et lui ordonne de la régler par prélèvement sur le prix de la présente vente, si cette facture n'a pas déjà été payée par le vendeur.

Le vendeur déclare que l'immeuble présentement vendu, pour chacun des locaux le composant, est raccordé au réseau public d'assainissement.

ASSAINISSEMENT

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS

L'immeuble vendu étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé le 08 février 2010, dont copie ci-jointe et annexée, arrêté préfectoral du 24 septembre 2010, n°2010/331, les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement sont applicables aux présentes.

En conséquence, afin de remplir son obligation d'information envers l'Acquéreur, le Vendeur déclare :

- qu'un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeure ci-annexé et dont il résulte que la commune dont dépend l'immeuble a pour risques naturels prévisibles : inondation, transports de marchandises dangereuses.

D'autre part, le vendeur indique à l'acquéreur :

Arrêts de catastrophe naturelle depuis 1983 :

- Risque : inondation et coulée de boue, durée de l'événement : du 14 avril 1983 au 15 avril 1983, date de l'arrêt 16 mai 1983, paru au journal officiel le 18 mai 1983 ;

- Risque : inondation et coulée de boue, durée de l'événement : du 11 janvier 1993 au 22 janvier 1993, date de l'arrêt 18 mai 1993, paru au journal officiel le 12 juin 1993 ;

- Risque : inondation et coulée de boue, durée de l'événement : du 19 décembre 1993 au 02 janvier 1994, date de l'arrêt 27 mai 1994, paru au journal officiel le 10 juin 1994 ;

- Risque : inondation et coulée de boue, durée de l'événement : du 20 décembre 1993 au 02 janvier 1994, date de l'arrêt 11 janvier 1994, paru au journal officiel le 15 janvier 1994 ;

- Risque : inondation, coulée de boue, durée de l'événement : du 17 janvier 1995 au 31 janvier 1995, date de l'arrêt 06 février 1995, paru au journal officiel le 08 février 1995 ;

- Risque : inondation et coulée de boue et mouvements de terrain, durée de l'événement : 25 décembre 1999 au 29 décembre 1999, date de l'arrêt : 29 décembre 1999, paru au journal officiel le 30 décembre 1999.

- Le vendeur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble vendu n'a subi aucun sinistre de nature à donner lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visée à l'article L. 125-2 du Code des assurances.

L'acquéreur déclare accepter la situation ci-dessus décrite, sans recours contre le vendeur.

L'état des risques naturels et technologiques demeurera joint et annexé aux présentes après mention.

Le vendeur déclare que l'immeuble n'est pas compris dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT).

Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des dispositions de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages.

Le Vendeur déclare :

- que l'immeuble vendu n'est pas situé dans une zone contaminée ou susceptible de

l'être à court terme au sens de l'article 3 de la loi précitée.

- qu'il n'a pas connaissance de la présence de termites ou autres insectes xylophages dans l'immeuble vendu.
- qu'il n'a reçu, à ce jour, aucune injonction du maître de procéder à la recherche de termites ou autres insectes xylophages et à la réalisation de travaux préventifs ou d'éradication nécessitée par la présence de tels insectes.

FICHIER IMMOBILIER DES NOTAIRES

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations statistiques d'intérêt général.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 26 et 27 de la loi n° 78-17 du 06 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à la loi "Informatique et Libertés" du 06 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données vous concernant et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification aux données vous concernant auprès de l'office notarial - Me Franck ERNAELSTEEN, notaire à 55600 MONTMEDY, 07 et 09, place Eugène Tronville - Tél : 03.29.80.01.22 - Fax : 03.29.80.10.79 - Courriel : Franck.ernaelseen@notaires.fr. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de votre part auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilière à des fins statistiques.

SITUATION HYPOTHECAIRE DU BIEN VENDU

Le vendeur déclare que le bien vendu est libre de toutes inscriptions de privilège ou d'hypothèques ou encore de charges quelconques, à l'exception d'un PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS, au profit de la SOCIETE NANCIEENNE VARTIN-BERNIER, contre la SCI ORPHEE, aux termes d'un acte reçu par Maître Franck ERNAELSTEEN, notaire soussigné, le 16 juillet 2004, publié et inscrit au Bureau des Hypothèques de SEDAN (Ardennes), le 17 septembre 2004, volume 2004V, n° 525, pour un montant en principal de 145.000,00 euros, et un montant en accessoire de 29.000,00 euros, au taux d'intérêts de 4,50 %, exigible le 20 juillet 2019, et ayant une date extrême d'effet le 20 juillet 2021.

En vertu d'une télécopie en date du 08 décembre 2010, qui demeurera jointe et annexée aux présentes après mention, le solde du prêt restant dû au CIC EST (SNVB) est de 99.222,94 euros au 31 décembre 2010. Le vendeur autorise le notaire soussigné et lui ordonne à verser au CIC EST le solde restant dû ci-dessus indiqué.

Mainlevées desdites inscriptions seront faites à la suite des présentes, aux frais du vendeur, qui s'y oblige.

Le vendeur s'engage à rapporter la mainlevée des inscriptions ci-dessus et à justifier de leur radiation à ses frais exclusifs au plus tard dans le délai maximum de 6 mois des présentes.

Il autorise le notaire soussigné à prélever sur le prix de la présente vente les frais droits et émoluments du ou des actes de mainlevée de ces inscriptions et à rembourser toutes sommes qui resteraient dues aux créanciers.

Le tout ainsi qu'il résulte de l'état hors-formalité délivré au notaire soussigné.

Le vendeur déclare également qu'il n'a consenti pour le bien vendu aucun droit de préemption ou pacte de préférence conventionnel.

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 ou employés 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.

DONT ACTE

LE PRESENT ACTE rédigé sur VINGT DEUX (22) pages,
La partie normalisée comporte DIX (10) pages.

Après lecture par le notaire soussigné aux parties, le présent acte a été signé par les parties et le Notaire a lui-même signé, après lecture,
Aux lieu et date indiqués en tête des présentes.

Suivent les signatures

POUR COPIE AUTHENTIQUE

Délivrée et certifiée conforme à l'original par Maître Franck ERNAELSTEEN,
notaire à MONTMEDY (MEUSE).
Réalisée sur vingt deux pages, ne contenant ni renvoi ni mot nul et certifiée par lui
comme étant conforme à la minute.

