

10155701
MIS/AUC/

L'AN DEUX MILLE ONZE,
LE VINGT NEUF JUILLET
A ANIZY LE CHATEAU (Aisne), au siège de l'Office Notarial,
Maître Michel SECCO, Notaire titulaire d'un Office Notarial à ANIZY LE
CHATEAU, 2, rue Notre Dame,

Avec la participation de Maître Sylvie GUIFFAULT-CHEMINAUD, Notaire
à BRAINE, assistant Madame Anne DOUO.
Ici présente.

A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après
identifiées.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

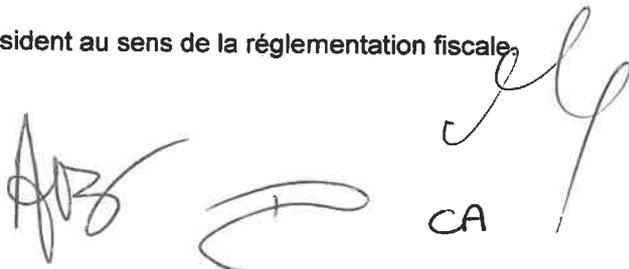
VENDEUR

1° Madame Annick Jacqueline Alberte **CAMUS**, épouse de Monsieur Robert Lucien **BOURDIN**, demeurant à PINON (02320), 5 impasse d'ailleval,
Née à NANTEUIL-LA-FOSSE (02880) le 8 octobre 1946,
Mariée sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de ANIZY-LE-CHATEAU (02320), le 3 août 1968.

De nationalité française et résidente au sens de la réglementation fiscale.

2° Monsieur Christian Bernard Albert **CAMUS**, époux de Madame Véronique Marie Germaine **TUBEUF**, demeurant à REIGNIER (74930), 94 Clos des Saules,
Né à NANTEUIL-LA-FOSSE (02880) le 10 décembre 1951,
Marié sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Christian MACHET, Notaire à SALLANCHES, le 8 juillet 1989, préalable à son union célébrée à la mairie de SALLANCHES (74700), le 26 août 1989.

De nationalité française et résident au sens de la réglementation fiscale.


CA

3°) Madame Christelle Michèle **PIERRARD**, épouse de Monsieur Laurent Lucien Marcel **LEFEVRE**, demeurant à GRESSY (77410), 1 bis Chemin de Cybèle,
Née à REIMS (51100) le 28 avril 1977,
Mariée sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de ATHIES-SOUS-LAON (02840), le 9 juin 2001.

De nationalité française et résidente au sens de la réglementation fiscale.

4°) Madame Stéphanie Marie-Claude **PIERRARD**, épouse de Monsieur Christophe Gilbert **TELLIER**, demeurant à VERRIERES (10390), 11 rue des Milliotés,
Née à REIMS (51100) le 9 novembre 1975,
Mariée sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de AULNOIS-SOUS-LAON (02000), le 27 octobre 2001.

De nationalité française et résidente au sens de la réglementation fiscale.

5°) Monsieur Pascal Bruno Dominique **CRAVARIO**, demeurant à PARIS 20ÈME ARRONDISSEMENT (75020) 53 rue de la Plaine,
Né à CHATEAU-THIERRY (02400) le 28 février 1960,
Divorcé de Madame Anne-Marie Thérèse Marie-Antoinette **LEGRAND**, suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX le 13 janvier 1994.

Ayant conclu un pacte civil de solidarité avec Monsieur Vincent Claude Didier **DESBORDES** suivant contrat enregistré au greffe du Tribunal d'Instance de PARIS (75020) le 26 septembre 2008

De nationalité française et résident au sens de la réglementation fiscale.

6°) Madame Catherine Nelly **CRAVARIO**, demeurant à ANNECY-LE-VIEUX (74940) 6 clos du buisson,
Née à CHATEAU-THIERRY (02400) le 16 juillet 1958,
Divorcée de Monsieur Joël **BARNY** suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de LAON le 8 février 1983, et non remariée.

De nationalité française et résidente au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

Madame Anne-Marie **DOUO**, demeurant à CROUY (02880) 13 rue de l'Abbé Denis Legrand,

Née à KAN HOUYE (COTE D'IVOIRE) le 18 septembre 1960,

Divorcée et non remariée

Non soumise à un pacte civile de solidarité

De nationalité française et résidente au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES ACQUISES

Madame Anne **DOUO** acquiert la pleine propriété.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- Que leur état-civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.

- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.

- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social.

- Qu'elles ne sont concernées :

 CA

Par aucune des mesures légales des majeurs protégés
 Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement
 des situations de surendettement.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.

Toutefois, pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant, domicile est élu en l'Office Notarial.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Annick BOURDIN est présente.

- Monsieur Christian CAMUS, Madame Christelle LEFEVRE, Madame Stéphanie TELLIER, Madame Catherine CRAVARIO et Monsieur Pascal CRAVARIO, non présents, sont représentés par Melle Audrey COLETO, clerc de Notaire domiciliée à ANIZY LE CHATEAU (02320) 2 rue Notre-Dame, en vertu de procuration sous seing privé demeurées jointes et annexées aux présentes.

- Madame Anne DOUO est présente.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment le ou les biens de nature immobilière objet des présentes.

VENTE

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles énoncées aux présentes, vend à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** ci-après désigné :

DÉSIGNATION

A ANIZY-LE-CHATEAU (AISNE) 02320 9 Place de la Liberté,
 Une maison à usage d'habitation comprenant :
 Entrée, cuisine, séjour, trois chambres, salle de bains, wc
 Garage en sous-sol.
 Jardin.

Cadastrée section AB, numéro 161, lieudit 9 PLACE DE LA LIBERTÉ, pour une contenance de sept ares quatre-vingt trois centiares (00ha 07a 83ca).

Le **BIEN** forme le lot numéro 24 du lotissement dénommé "LES COUTURES", approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 janvier 1956, modifié par arrêté préfectoral en date du 31 janvier 1957, dont le cahier des charges a été déposé suivant acte reçu par Maître LARQUET, Notaire à LAON, administrateur provisoire de l'Etude Maître BAUDON, Notaire à ANIZY LE CHATEAU, le 9 mai 1957, publié au bureau des hypothèques de LAON le 3 juillet 1957, volume 1829 n° 30.

AD

CA

Ledit cahier des charges modifié suivant acte reçu par Maître FILLIOUX, Notaire à ANIZY LE CHATEAU, le 21 juillet 1958, publié au bureau des hypothèques de LAON le 30 juillet 1958, volume 1829 n° 30.

TEL ET AINSI que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité en pleine propriété du **BIEN** sus-désigné. Ce **BIEN** appartient au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

EFFET RELATIF

Du chef de Mmes Annick BOURDIN, Christelle LEFEVRE et Stéphanie TELLIER et de M. Christian CAMUS :

- Succession de Madame Bernadette Juliette MANABLE, décédée à SOISSONS (02200) le 26 mai 1998 ;

- Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître SECCO, Notaire à ANIZY LE CHATEAU, ce jour, en cours de publication au bureau des hypothèques de LAON.

Du chef de Mme Catherine CRAVARIO et de M. Pascal CRAVARIO :

- Succession de Madame Bernadette Juliette MANABLE, décédée à SOISSONS (02200) le 26 mai 1998 ;

- Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître SECCO, Notaire à ANIZY LE CHATEAU, ce jour, en cours de publication au bureau des hypothèques de LAON.

- Succession de Monsieur Arthur Jules CRAVARIO, décédé à REIMS (51100) le 25 août 2010 ;

- Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître SECCO, Notaire à ANIZY LE CHATEAU, ce jour, en cours de publication au bureau des hypothèques de LAON.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous diverses charges et conditions.

Les charges et conditions qui ne peuvent donner lieu en toute hypothèse ni à publicité foncière ni à taxation seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

Afin de permettre le contrôle de l'assiette des droits, il est indiqué ce qui suit :

Frais

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

Impôts et contributions

L'**ACQUEREUR** acquittera à compter de ce jour les impôts et contributions, étant précisé que la taxe d'habitation, si elle est exigible compte tenu de la nature du bien, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de Janvier.

Le montant porté à l'avis d'imposition de la taxe foncière, en ce compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, pour l'année en cours sera réparti directement entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** vendu à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le **BIEN** vendu étant entièrement libre de location ou occupation et

AD

CA

engagements quelconques, ainsi que le **VENDEUR** le déclare et que l'**ACQUEREUR** a pu le constater en le visitant.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de CENT MILLE EUROS (100.000,00 EUR), en ce compris les honoraires de l'agence immobilière d'un montant de huit mille euros (8.000,00 €).

Le paiement de ce prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix ci-dessus exprimé comptant ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

Ainsi que le **VENDEUR** le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

DECLARATION D'ORIGINE DES FONDS

L'**ACQUEREUR** déclare avoir effectué ce paiement à hauteur de QUATRE-VINGT QUATORZE MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT DOUZE EUROS (94.592,00 EUR) au moyen de deniers lui provenant du prêt d'un montant de QUATRE-VINGT QUINZE MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT DOUZE EUROS (95.292,00 EUR), remboursable en 360 mensualités de 438,61 Euros chacune, comprenant les intérêts au taux de 4,049 % l'an,

- date de première échéance : 10 septembre 2011

- date de dernière échéance : 10 août 2046

Qui lui a été consenti par le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE NORD, Société Anonyme au capital de 68 001 580,00 €, dont le siège est à LILLE CEDEX (59005) 7 rue de Tenremonde, BP 9, identifiée sous le numéro SIREN 391 464 591, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE.

Le tout suivant acte reçu par Maître Sylvie GUIFFAULT-CHEMINAUD, Notaire à BRAINE, en date de ce jour.

Audit acte de prêt, l'acquéreur s'est engagé à utiliser ladite somme de QUATRE-VINGT QUATORZE MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT DOUZE EUROS (94.592,00 EUR) au règlement du prix des présentes.

PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS

Par suite de la promesse d'emploi contenue en l'acte de prêt ci-avant visé et de la quittance du prix avec déclaration d'origine des deniers qui précèdent, le prêteur se trouve investi par la loi du privilège prévu par l'article 2374 2° du Code Civil, à concurrence de la somme de QUATRE-VINGT QUATORZE MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT DOUZE EUROS (94.592,00 EUR), lequel garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

Le privilège bénéficiant au prêteur sera, conformément à l'article 2379 du Code Civil, conservé par l'inscription qui sera prise au profit du prêteur dans le délai de deux mois à compter des présentes.

HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE

En outre, en vue de garantir l'exécution de toutes les obligations résultant du contrat de prêt sus-énoncé, et notamment à la garantie de la somme de sept cents euros (700,00 eur) due au **PRETEUR** en vertu dudit acte, formant la fraction du prêt non affecté au paiement du prix, l'emprunteur acquéreur affecte et hypothèque spécialement au profit dudit **PRETEUR**, ce qui est accepté par son représentant es-qualités, l'immeuble ci-dessus désigné.

Handwritten signatures and initials: AIB, CA, and other illegible marks.

Les inscriptions seront requises pour une durée qui cessera d'avoir effet faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'une année à partir de la date de la dernière échéance de l'obligation garantie, c'est à dire jusqu'au 10 août 2017.

DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le **VENDEUR** se désiste de tous droits de privilège de vendeur et action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au bureau des hypothèques de LAON.

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Du chef de Mmes Annick BOURDIN, Christelle LEFEVRE et Stéphanie TELLIER et de M. Christian CAMUS :

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** savoir :
Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître SECCO, Notaire à ANIZY LE CHATEAU, ce jour, en cours de publication au bureau des hypothèques de LAON.

Le précédent propriétaire était Madame Bernadette Juliette MANABLE, son décès est survenu le 26 mai 1998.

La valeur portée dans la déclaration de succession est de cinquante mille euros (50.000,00 €)

Le prix aux présentes n'étant pas supérieur à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

Du chef de Mme Catherine CRAVARIO et de M. Pascal CRAVARIO :

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** savoir :
- Succession de Madame Bernadette Juliette MANABLE, décédée à SOISSONS (02200) le 26 mai 1998 ;
Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître SECCO, Notaire à ANIZY LE CHATEAU, ce jour, en cours de publication au bureau des hypothèques de LAON.

- Succession de Monsieur Arthur Jules CRAVARIO, décédé à REIMS (51100) le 25 août 2010 ;

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître SECCO, Notaire à ANIZY LE CHATEAU, ce jour, en cours de publication au bureau des hypothèques de LAON.

Les précédents propriétaires étaient Monsieur et Madame CRAVARIO-MANABLE. Leurs décès sont respectivement intervenus, savoir : Monsieur le 25 août 2010 et Madame le 26 mai 1998, les personnes décédées étant domiciliées savoir: Madame à BELLEU (02200) Maison de retraite "L'Eclaircie" rue d'Oulchy et Monsieur à ANIZY LE CHATEAU (02320) 9 Place de la Liberté. La valeur portée dans la déclaration de succession du père du **VENDEUR** est de cinquante mille euros (50.000,00 eur), et la valeur portée dans la déclaration de succession de la mère du **VENDEUR** est de cinquante mille euros (50.000,00 eur).

Le prix aux présentes n'étant pas supérieur à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

Handwritten signatures and initials: AP, CA, and other illegible marks.

DECLARATIONS SUR LE DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des impôts savoir de :

- Madame Annick **BOURDIN** : LAON (02000)
- Monsieur Christian **CAMUS** : ANNEMASSE (74100)
- Madame Christelle **LEFEVRE** : CHELLES (77490)
- Madame Stéphanie **TELLIER** : TROYES (10000)
- Madame Catherine **CRAVARIO** : ANNECY LE VIEUX (74946)
- Monsieur Pascal **CRAVARIO** : PARIS cedex 20 (75972), 6 rue Paganini -

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** ne sont pas assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

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, le **BIEN** vendu étant achevé depuis plus de cinq ans.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

L'assiette des droits est constituée par :

- Le prix de la présente vente soit CENT MILLE EUROS (100.000,00 EUR),

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
100.000,00	x 3,80 %	=	3.800,00
100.000,00	x 1,20 %	=	1.200,00
3.800,00	x 2,37 %	=	90,00
TOTAL			5.090,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE


 CA





PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

Avant-contrat sous signatures privées et non-exercice de la faculté de rétractation.

Aux termes d'un acte sous signatures privées en date à SOISSONS du 11 avril 2011, le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**, sont convenus de la vente du **BIEN** objet des présentes sous diverses conditions suspensives.

La notification de l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception a été effectuée à l'**ACQUEREUR** le 12 avril 2011 et la première présentation a eu lieu le 13 avril 2011. Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'**ACQUEREUR** pendant le délai de sept jours qui lui était imparti à compter du lendemain de la première présentation.

Les diverses conditions étant aujourd'hui levées et la faculté de rétractation non exercée, il est passé à la constatation authentique de la réalisation de la vente.

CONDITIONS GENERALES

A/ A la charge du VENDEUR

Le **VENDEUR** :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le **BIEN** et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.
- Informera de la présente aliénation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception l'assureur du **BIEN** afin d'être libéré du contrat.
- S'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter s'il y a lieu les frais de purge, et rapporter à ses frais les mainlevées des inscriptions au plus tard dans le délai de six mois des présentes et les certificats de radiation correspondants dans les meilleurs délais.
- Ne pourra pas se retrancher derrière les clauses d'exonération de garantie envers l'**ACQUEREUR** s'il venait à être considéré comme un professionnel de l'immobilier.

B/ A la charge de l'ACQUEREUR

L'**ACQUEREUR**, sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs :

- Prendra le **BIEN** vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du **VENDEUR** pour raison :
 - Soit de l'état des constructions, de leurs vices même cachés, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant ci-après.
 - Soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le **BIEN**, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède.
 - Soit même de l'état parasitaire de l'immeuble vendu concernant les termites dans la mesure où les prescriptions de la loi numéro 99-471 du 8 Juin 1999 sont respectées.
 - Soit même de la surface du **BIEN** vendu ou de celle du terrain sur lequel il est édifié, la différence en plus ou en moins s'il en existe, entre la contenance sus-indiquée et celle réelle, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'**ACQUEREUR**, sans aucun recours contre le **VENDEUR** à ce sujet.
- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le **BIEN**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le **VENDEUR**, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non

AB

CA

indiquées aux présentes sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

- Sera subrogé dans tous les droits et actions du **VENDEUR** relativement au **BIEN**, ainsi qu'à l'encontre des auteurs des rapports constitutifs du dossier de diagnostics techniques.

- Acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels le **BIEN** peut et pourra être assujéti ; il remboursera au **VENDEUR** le prorata de la taxe foncière couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.

- Sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, et fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des contrats de fourniture souscrits par le **VENDEUR**, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé.

- Fera son affaire personnelle, à compter du jour du transfert de propriété, de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance garantissant actuellement le **BIEN** souscrites directement par le **VENDEUR**, et ce conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances.

DECLARATIONS DU VENDEUR SUR LES CONDITIONS GENERALES

A la suite des conditions générales de la vente, le **VENDEUR** déclare :

- Qu'il n'y a eu aucune modification dans l'apparence de l'immeuble, ni empiètement sur le fonds voisin ou d'une modification irrégulière de la destination.

- Qu'il n'existe à ce jour aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.

- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à cette vente.

- Que l'immeuble a été construit et achevé dans sa totalité depuis plus de dix ans.

- Qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années, ou depuis son acquisition si elle est plus récente, ni qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur cet immeuble dans ce délai.

Le rédacteur des présentes précise à ce sujet l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, à l'**ACQUEREUR** de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros œuvre ou de second oeuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles le cas échéant relatées dans l'acte, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme.

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir de contrat d'affichage, et qu'il n'en existe aucun du fait du ou des précédents propriétaires.

- Qu'il n'y a actuellement aucune location,

- Que la vente n'a pas été précédée de la délivrance à un locataire, et ce en vue de la vente, d'un congé non relaté aux présentes pouvant ouvrir un quelconque droit de préemption.

Note d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme demeurée ci-annexée a été délivrée par l'autorité compétente le 20 avril 2011.

AB
T
CA

L'**ACQUEREUR** s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur les documents sus-visés, sans recours contre le **VENDEUR** qu'il décharge de toutes garanties à cet égard, même en ce qui concerne les modifications qui ont pu intervenir depuis la date de délivrance desdits documents.

L'acquéreur déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire, une condition des présentes.

Puis le notaire soussigné a rappelé à l'acquéreur qu'une autorisation de travaux est exigible pour des travaux exécutés sur des constructions existantes lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires.

REGLES D'URBANISME PROPRES AU LOTISSEMENT

Il est ici précisé que, lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer aux termes de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir conformément à l'article L 442-9 du Code de l'urbanisme sauf si une majorité de co-lotis, statuant à la majorité calculée selon les dispositions de l'article L 442-10 du Code de l'urbanisme, a demandé le maintien de ces règles.

Ces dispositions ne concernent pas le cahier des charges, ce dernier étant de nature imprescriptible.

Le cahier des charges du lotissement est demeuré ci-joint et annexé après mention, étant précisé que les dispositions de ce cahier des charges constituent un document contractuel. Etant toutefois observé que l'autorité délibérante de la commune peut modifier le cahier des charges après la tenue d'une enquête préalable, pour mettre en cohérence ce dernier document avec le plan local d'urbanisme qui aura été approuvé et publié ultérieurement.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le **BIEN** étant situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 19 avril 2011.

Par mention en date du 20 avril 2011 portée en marge d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner souscrite, le titulaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

L'exemplaire sus-visé de ladite déclaration d'intention d'aliéner est demeuré annexé au présent acte.

CONTROLE DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Un état informatif de l'installation intérieure privative d'électricité, lors de la vente de biens immobiliers à usage en tout ou partie d'habitation, doit, lorsque cette installation a plus de quinze ans, être annexé à l'avant-contrat ou à défaut à l'acte de vente.

Cet état doit avoir été établi depuis moins de trois ans.

Les locaux disposant d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans, le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci par NF'DIAG répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 23 novembre 2010, et qui est demeuré ci-joint et annexé après mention.

L'**ACQUEREUR** reconnaît en avoir pris connaissance et déclare faire son affaire personnelle de son contenu. Il lui est rappelé qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité

Handwritten signatures and initials: "AIB", "I", and "CA".

pourrait être engagée tant civilement que pénalement. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

ASSAINISSEMENT

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé des dispositions des articles L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique, et notamment :

"Article L 1331-1

Le raccordement des immeubles aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques ...est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service de l'égout.

Les immeubles non raccordés doivent être dotés d'un assainissement autonome dont les installations seront maintenues en bon état de fonctionnement.

Article L 1331-4

Les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement sont à la charge exclusive des propriétaires et doivent être réalisés dans les conditions fixées à l'article L 1131-1. La commune contrôle la conformité des installations correspondantes.

Article L 1331-6

Faute par le propriétaire de respecter les obligations édictées aux articles L 1331-4 et L 1331-5, la commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais de l'intéressé aux travaux indispensables.

En outre le notaire soussigné a informé l'acquéreur que la Communauté des Communes des Vallons d'ANIZY avait adopté un règlement d'assainissement collectif, applicable depuis le 1^{er} avril 2004 ; et a rappelé, notamment, en ce qui concerne les "eaux usées domestiques" :

- qu'il était interdit de déverser dans le réseau collectif des eaux usées : le contenu des fosses sceptiques ; les ordures ménagères ; les huiles usagées...

- qu'après raccordement au réseau collectif, les anciennes installations (fosses sceptiques, cabinets d'aisance ou autres) devaient être mises hors d'état de servir par les soins et au frais du propriétaire.

- que le service d'assainissement de la Communauté des Communes était chargé d'effectuer, à tout moment, le contrôle de l'installation ou du bon fonctionnement du réseau collectif ; et en cas de non conformité, d'appliquer les sanctions ou poursuites prévues par la loi .

A ce sujet, le VENDEUR déclare

- que l'immeuble vendu est raccordé au réseau d'assainissement collectif
- qu'à sa connaissance le raccordement est conforme étant précisé qu'il n'a fait l'objet d'aucun contrôle

L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation et reprendre à sa charge les obligations découlant de la loi.

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} Juillet 1997.

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1^{er} Juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus-visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le rédacteur des présentes rappelle aux parties que le rapport technique doit pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des

CA

AB

h

articles R 111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

Un état établi par NF'DIAG, le 23 novembre 2010, accompagné de l'attestation de compétence, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante.

PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par NF'DIAG le 23 novembre 2010, et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** ne peut se prévaloir à l'encontre du **VENDEUR** des informations contenues dans ce diagnostic.

PLANS DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

La Commune d'Anizy le Château n'est pas couverte par un Plan de Prvéention des Risques et n'est pas concernée par la procédure IAL.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 9 juin 2011 ne révèle aucune inscription.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement sus-visé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

ORIGINE DE PROPRIETE

Originellement cet immeuble dépendait de la communauté de biens ayant existé entre Monsieur et Madame CRAVARIO-MANABLE pour l'avoir acquis de la Commune d'ANIZY LE CHATEAU aux termes d'un acte administratif en date du 20 août 1960, publié au bureau des hypothèques de LAON le 19 novembre 1960, volume 1992 n° 39.

Décès de Madame CRAVARIO-MANABLE :

Madame Bernadette Juliette MANABLE, née à COURMELLES (02200) le 4 mars 1923, en son vivant veuve en premières noces de Monsieur Albert Emile CAMUS et épouse en secondes noces de Monsieur Arthur Jules CRAVARIO, demeurant à BELLEU (02200), "L'Eclaircie" Rue d'Oulchy, est décédée à SOISSONS (02200) le 26 mai 1998, laissant pour recueillir sa succession :

1°) Monsieur Arthur CRAVARIO, son époux survivant, usufruitier légal du quart des biens dépendant de la succession,

2°) Madame Annick BOURDIN et Monsieur Christian CAMUS, vendeurs aux présentes, ses deux enfants issus de son union avec Monsieur Albert CAMUS, héritiers chacun pour un cinquième de la succession,

3°) Madame Christelle LEFEVRE et Madame Stéphanie TELLIER, vendeurs aux présentes, ses deux petites-filles, héritières conjointement pour un cinquième ou divisément chacune pour un dixième de la succession,

4°) Madame Catherine CRAVARIO et Monsieur Pascal CRAVARIO, vendeurs aux présentes, ses deux enfants issus de son union avec Monsieur Arthur CRAVARIO, héritiers chacun pour un cinquième de la succession.

Ainsi que ces qualités sont constatées par un acte de notoriété reçu par le Notaire soussigné, ce jour.

AB
CA
D

L'attestation de propriété suite au décès de Madame Bernadette CRAVARIO a été dressée par le Notaire soussigné, ce jour, et publiée au bureau des hypothèques de LAON avant ou en même temps que les présentes.

Décès de Monsieur Arthur CRAVARIO :

Monsieur Arthur Jules CRAVARIO, né à FRESNES (02380) le 30 août 1926, en son vivant veuf de Madame Bernadette Juliette MANABLE, demeurant à ANIZY LE CHATEAU (02320) 9 Place de la Liberté, est décédé à REIMS (51100) le 25 août 2010, laissant pour recueillir sa succession :

Madame Catherine CRAVARIO et Monsieur Pascal CRAVARIO, vendeurs aux présentes, ses deux enfants issus de son union avec son épouse prédécédée, héritiers conjointement pour le tout ou divisément chacun pour la moitié de la succession.

Ainsi que ces qualités sont constatées par un acte de notoriété reçu par le Notaire soussigné, le 4 octobre 2010.

L'attestation de propriété suite au décès de Monsieur Arthur CRAVARIO a été dressée par le Notaire soussigné, ce jour, et publiée au bureau des hypothèques de LAON avant ou en même temps que les présentes.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publication, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout cleric de l'Etude du Notaire soussigné, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 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 concernant les parties 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. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès du Notaire soussigné. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée au vu d'un extrait d'acte de naissance.

Handwritten signatures and initials: a large signature, the initials 'AB', and the initials 'CA' and 'D'.

DONT ACTE sur quatorze pages

Comprenant

- renvoi approuvé : UN
- blanc barré : NEANT
- ligne entière rayée : NEANT
- nombre rayé : NEANT
- mot rayé : DEUX

Paraphes

D CA AB ef

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

✶ Sidonie

Su

Aboum

[Signature]

[Signature]

[Signature]

D