

398
payé sur état
Régistration de 2 documents

2005 D N° 6443
Volume : 2005 P N° 4326
Publié et enregistré le 20/09/2005 à la conservation des hypothèques de
CHARLEVILLE MEZIERES
Droits : 8.558,00 EUR
Salaires : 175,00 EUR
TOTAL : 8.733,00 EUR
Le Conservateur des Hypothèques,
Lucienne PUKARD
Reçu : Huit mille sept cent trente-trois Euros



L'AN DEUX MILLE CINQ

LE DOUZE JUILLET

Maitre Robert MOUZON, soussigné Notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Robert MOUZON et Jean-Paul CATTELAIN Notaires associés", titulaire d'un Office Notarial à CHARLEVILLE-MEZIERES (Ardennes), 43 Rue Madame de Sévigné.
Avec la participation de Maître Anne SORIANO-DUMONT, Notaire associé à CHARLEVILLE MEZIERES, 1bis Rue de Lorraine.

A reçu le présent acte authentique, contenant VENTE, à la requête des personnes ci-après identifiées.
Il est précisé qu'en cas de notaire associé ou de plusieurs notaires signataires de l'acte, il sera ou ils seront dénommés "le notaire soussigné".

IDENTIFICATION DES PARTIES

Les personnes requérantes, parties au présent acte sont :

VENDEUR

La Société Civile Immobilière dénommée "ARDUNNA", Société Civile particulière au capital de 177.000 €, dont le siège social est à ROUVROY SUR AUDRY (Ardennes) Chemin de Bantigny,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHARLEVILLE MEZIERES sous le n° D 306.425.653.
La personne morale identifiée ci-dessus étant dénommée dans le corps du présent acte "Le VENDEUR".

ACQUEREUR

L'ASSOCIATION DEPARTEMENTALE D'AIDE AUX PERSONNES AGÉES ET AUX HANDICAPES DES ARDENNES (en abrégé ADAPAH).
Association déclarée ayant son siège à CHARLEVILLE MEZIERES, 18, Avenue Georges Corneau.

43
u

Identifiée à l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques sous le n° 780.254.975.000.11, dont les statuts ont été approuvés par l'Assemblée Générale de ladite Association, déclarée en Préfecture des Ardennes ainsi que le constate un récépissé délivré le 29 octobre 1959, rendue publique par une insertion au Journal officiel.

La personne morale identifiée ci-dessus étant dénommée dans le corps du présent acte "L'ACQUEREUR".

Il est ici précisé que, dans le cas de pluralité de VENDEURS ou d'ACQUEREURS, il y aura solidarité entre toutes les personnes physiques ou morales formant l'une des parties contractantes, lesquelles obligeront également leurs héritiers et ayants cause, solidairement entre eux.

DOMICILE

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

PRESENCE ou REPRESENTATION

La personne morale ci-dessus dénommée sous le vocable "VENDEUR" est représentée par Monsieur Yves MOREAU, Gérant, domicilié au siège social de ladite société,

spécialement autorisé à l'effet des présentes aux termes d'une délibération des associés en date du

dont un extrait certifié conforme est demeuré ci annexe.
Précision étant ici faite que le vocable "VENDEUR" s'applique tant à la personne morale elle-même qu'à son représentant au présent acte.

La personne morale dénommée sous le vocable "ACQUEREUR", est représentée par Monsieur Pierre BECKER, demeurant à Montcy Notre Dame. Le Clos Guérin, agissant en sa qualité de Président de ladite Association, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 29 juin 2005, dont une copie du compte-rendu est demeurée ci annexée.
Précision étant ici faite que le vocable "ACQUEREUR" s'applique tant à la personne morale elle-même qu'à son représentant au présent acte.

OBJET DU CONTRAT

Le VENDEUR vend par ces présentes, à l'ACQUEREUR qui accepte. les biens ci-après désignés sous le vocable "L'IMMEUBLE", tel que celui-ci existe avec toutes ses dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent et tous droits y attachés, sans aucune exception, ni réserve.
L'ACQUEREUR déclare parfaitement connaître lesdits biens pour les avoir visités en vue des présentes et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards.

DESIGNATION

Ville de CHARLEVILLE MEZIERES (Ardennes)

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

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

Etant rappelé que la SCI ARDUNNA bénéficie d'un droit de passage

commun entre la Chambre de Commerce et d'Industrie, les Consorts BLAIRON, la Polyclinique et les copropriétaires de la Résidence ARDUNNA

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

Ledit ensemble immobilier a fait l'objet :

- d'un état descriptif de division, règlement de copropriété, dressé par Maître Robert CONREUR, Notaire associé à CHARLEVILLE MEZIERES le 28 mai 1974, dont une expédition a été publiée à la conservation des hypothèques de CHARLEVILLE MEZIERES le 17 juin 1974, volume 3675 n° 34.

- d'un modificatif audit règlement de copropriété - état descriptif de division, dressé par Maître Robert CONREUR, Notaire associé sus-nommé, le 10 mars 1976, dont une expédition a été publiée à la conservation des hypothèques de CHARLEVILLE MEZIERES le 9 avril 1976, volume 3906 N° 29.

- d'un modificatif audit règlement de copropriété - état descriptif de division, dressé par ledit Maître Robert CONREUR, le 2 mai 1986, dont une expédition a été publiée à la conservation des hypothèques de CHARLEVILLE MEZIERES le 9 mai 1986, volume 5769, n° 46.

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

- d'un modificatif audit règlement de copropriété - état descriptif de division, dressé par Maître Anne SORIANO-DUMONT, Notaire associé à CHARLEVILLE MEZIERES, le 30 juillet 2003, dont une expédition a été publiée à la conservation des Hypothèques de Charleville Mézières, le 30 septembre 2003, Volume: 2003P, numéro 4340.

Description, Consistance et Caractéristiques Techniques de l'ensemble

immobilier objet des présentes

1°) Description générale de l'ensemble immobilier

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

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

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

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

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

- Ce bâtiment en façade sur l'avenue Georges Corneau et sur le passage commun dénommé rue de la Polyclinique, élevé sur sous-sol se prolongeant sous la cour-jardin ci-après appelée "Esplanade" d'un rez-de-chaussée et sept étages desservis par trois escaliers et trois ascenseurs, comprend :
Au sous-sol, dont partie sous le bâtiment et le surplus sous l'Esplanade, Soixante quinze emplacements de parking numérotés de 1 à 75 auxquels ont accès par une rampe ayant sortie sur le passage commun dénommé rue de la Polyclinique.
Cinquante sept caves numérotées de 1 à 57.

Deux locaux privés,
Un local commun pour bicyclettes et voitures d'enfants,
Trois locaux vide-ordures,
Trois locaux de machinerie d'ascenseur.
Et divers autres locaux communs.
Au rez-de-chaussée,
Trois entrées ayant chacune un ascenseur et un escalier desservant les étages et le sous-sol, ci-après désignées entrées et escaliers A1, A2 et A3.
Onze lots à usage de bureau numérotés de 1 à 5, 9, 228 à 232.
Un local à usage de laboratoire et formant le surplus du lot n° 11.
Au premier étage,
Treize lots à usage de bureau,

Et un local à usage de laboratoire et formant le surplus du lot n° 11.
Aux deuxième, troisième et quatrième étages,
Un appartement d'une pièce (studio),
Un appartement de deux pièces,
Quatre appartements de trois pièces,
Deux appartements de quatre pièces,
Deux appartements de cinq pièces,
Deux chambres individuelles.
Aux cinquième, sixième et septième étages,

Handwritten signature and initials.

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

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

Dans le bâtiment A :

REZ DE CHAUSSEE

LOT NUMERO 1003/ UN LOCAL PROFESSIONNEL situé à l'angle Nord Est du bâtiment, accessible uniquement par la partie commune particulière aux lots n°s 1002 à 1006 pour une superficie totale de 6,30 m² —
Et les SIX/DIX MILLIEMES de la propriété du sol indivis et des parties communes générales:.....**6/10.000°**
Et les SIX/DIX MILLIEMES des parties communes spéciales du bâtiment "A" :.....**6/10.000°**

PREMIER ETAGE

LOT NUMERO 1004/ UN LOCAL PROFESSIONNEL situé à l'angle Nord Ouest du bâtiment, accessible uniquement depuis la partie commune particulière aux lots n°s 1002 à 1006, pour une superficie totale de 123,80 m².
représentant une superficie privative de 123,80 m². —
Et les CENT CINQUANTE/DIX MILLIEMES de la propriété du sol indivis et des parties communes générales:.....**150/10.000°**
Et les CENT CINQUANTE SIX/DIX MILLIEMES des parties communes spéciales du bâtiment "A" :.....**156/10.000°**

LOT NUMERO 1006/ SANITAIRE situé au Sud de l'escalier, accessible uniquement par la partie commune particulière aux lots n° 1002 à 1006 pour une superficie totale de 3,70 m² —
Et les UN/DIX MILLIEMES de la propriété du sol indivis et des parties communes générales:.....**1/10.000°**
Et les DEUX/DIX MILLIEMES des parties communes spéciales du bâtiment "A" :.....**2/10.000°**

LOI CARREZ

En application de la loi n 96-1107 du 18 décembre 1996, améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété le VENDEUR déclare que la superficie de la partie privative du ou des lots entrant dans le champ d'application de cette loi, est celle ci dessus indiquée, ainsi qu'il résulte d'un certificat de

Handwritten marks and signatures at the top of the page.

mesurage dressé par Monsieur Erick VILLEMEN, Géomètre Expert à WARCO en date du 19 décembre 2002.

EFFET RELATIF

Les biens et droits immobiliers présentement vendus appartenant à la SCI ARDUINNA, au moyen de l'acquisition que ladite société en a faite, alors sous la dénomination de SCI BETHOUART, en l'état futur d'achèvement de la Société Civile Immobilière "Résidence ARDUINNA", aux termes d'un acte reçu par Maître Robert CONREUR, alors Notaire associé à CHARLEVILLE MEZIERES, le 21 août 1974, publié à la conservation des Hypothèques de Charleville Mézières, le 9 septembre 1974, Volume: 3702, numéro 25.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles figurant ci-après en seconde partie que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir.

PROPRIETE-JOUISSANCE *

L'ACQUEREUR sera propriétaire de l'immeuble au moyen et par le seul fait des présentes à compter de ce jour.
Il en aura la jouissance également à compter de ce jour par la prise de possession réelle, l'immeuble étant libre de toute location et occupation ainsi que le VENDEUR le déclare.

PRIX

Cette vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de : CENT SOIXANTE QUINZE MILLE euros, (175.000 €)

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

DONT QUITTANCE

DECLARATIONS POUR L'ADMINISTRATION

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, l'immeuble ci-dessus désigné étant achevé depuis plus de cinq ans.
En conséquence, la présente mutation se trouve soumise à la taxe de publicité foncière au taux prévu par l'article 1594 D du C.G.I.

CALCUL DES DROITS DE MUTATION
Sur la somme de : 175000 €.

Taxe départementale 3,60% =	6300.00 €
Taxe communale 1,20% =	2100.00 €
Frais de recouvrement (Etat) 2,50% =	158.00 €
TOTAL... =	8558.00 €

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le notaire soussigné a spécialement averti le représentant de la société vendeuse des dispositions légales relatives aux plus-values immobilières des particuliers.

A cet égard, le représentant de la société vendeuse déclare :

1) Que le siège social de la société vendeuse est en France à l'adresse indiquée en tête des présentes.

- Et que le centre des impôts dont elle dépend est : CHARLEVILLE MEZIERES;

2) Que L'IMMEUBLE vendu lui appartient ainsi qu'il est indiqué au paragraphe "EFFET RELATIF", depuis plus de 15 ans;

En conséquence, la plus-value pouvant résulter de la présente vente est exonérée de toute imposition en vertu de l'article 150 VC, I du Code général des impôts. Aucune déclaration de plus-value ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement du présent acte conformément à l'article 150 VG, III du Code général des impôts.

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

URBANISME - VOIRIE
L'ACQUEREUR a pris connaissance du document d'urbanisme demeuré annexé aux présentes.

Au surplus, lecture lui en a été donnée par le Notaire associé soussigné.
Lequel document consistant en :
Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Ville de CHARLEVILLE MEZIERES en date du 30 juin 2005, et de laquelle il résulte notamment :
DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT: Le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain (DPU) de la Commune de

Handwritten signature and initials

CHARLEVILLE MEZIERES.
NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU
TERRAIN:
Plan d'occupation des Sols rendu public le 8/2/79, révisé le 1/3/93, modifié
les 1/2/96, 15/4/96 et 23/9/96, précisé le 11/12/2000 et modifié le 12/2/2001
(exécutoire à compter du 14/5/2001)
POS de la Commune UA COS: 2.20
NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES
AU TERRAIN:
Périmètre de compétence ABF : Terrain situé dans le périmètre d'un
monument historique.
OPERATIONS CONCERNANT LE TERRAIN: Néant.
OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES: Néant.

RENONCIATION EXPRESSE AU DROIT DE PREEMPTION

URBAIN

L'IMMEUBLE étant situé sur une portion de territoire soumise au droit de
préemption en application de l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme, son
aliénation donnait ouverture à ce droit de préemption en vertu de l'article L.213-1
dudit code, car elle n'entrerait pas dans les prévisions d'exemption figurant aux
articles L.211-4 et L.213-1 du même code.
En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article
L.213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de
l'article R.213-5 du même code a été régulièrement notifiée au maire de la
commune de situation de l'immeuble, en quatre exemplaires.
Un exemplaire de la renonciation au droit de préemption est demeuré ci
annexé.
L'aliénation dudit immeuble peut donc, en vertu du premier alinéa de
l'article L.213-8 du Code de l'urbanisme, être réalisée au prix indiqué dans la
déclaration d'intention d'aliéner.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers présentement vendus appartenant à la SCI
ARDUNNA, au moyen de l'acquisition que ladite société en a faite, alors sous la
dénomination de SCI BETHOUART, en l'état futur d'achèvement de la Société
Civile Immobilière "Résidence ARDUNNA",
aux termes d'un acte reçu par Maître Robert CONREUR, alors Notaire
associé à CHARLEVILLE MEZIERES, le 21 août 1974,
publié à la conservation des Hypothèques de Charleville Mézières, le 9
septembre 1974, Volume: 3702, numéro 28.
ORIGINE ANTERIEURE
Les parties dispensent le notaire soussigné d'établir plus longuement ici
l'origine de propriété de L'IMMEUBLE, déclarant vouloir s'en référer aux anciens
titres de propriété.

Handwritten marks at the top of the page, including a large '4' and some illegible scribbles.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment, sous celles suivantes que l'acquéreur s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

1-) ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION

L'IMMEUBLE est vendu dans son état actuel.

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

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

2-) CONTENANCE

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

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

- En ce qui concerne lesdits lots, il résulte de l'article 46 de la loi n° 65-567 du 10 juillet 1965 dont la rédaction est issue de la loi n° 96-1107 visée ci-dessus :
"Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

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

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

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

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

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

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

Handwritten marks at the top of the page, including a large '3' and some illegible scribbles.

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

- En ce qui concerne les caves, garages, emplacements de stationnement et lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m² et faisant également l'objet des présentes, il est expressément convenu que les parties ne pourront fonder aucune réclamation à l'encontre de quiconque à raison d'une différence de contenance, en plus ou en moins, constatée entre celle réelle et celle pouvant être mentionnée au présent acte, cette différence excéda-t-elle un vingtième.

3-) SERVITUDES

Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

DECLARATION DU VENDEUR :

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'IMMEUBLE vendu et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou de l'urbanisme ou encore du règlement de copropriété.

4-) ASSURANCES

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

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

5-) QUOTE-PART IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

a) que la taxe d'habitation de l'année en cours incombe en totalité à l'occupant au 1er janvier.

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

6-) ABONNEMENTS DIVERS

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

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

4/3
PJS

7-) FRAIS - DROITS ET EMOLUMENTS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, en application de l'article 1593 du Code civil.

CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

DECLARATIONS

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

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

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

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

- que ces sociétés ne sont pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres ;

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

2/- Concernant l'IMMEUBLE vendu

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

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation,

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

* d'une inscription d'hypothèque conventionnelle prise à la conservation des hypothèques de Charleville Mézières, le 16 juillet 2002, Volume: 2002V, numéro 901, au profit de LA SOCIETE GENERALE.

Le VENDEUR déclare s'obliger à obtenir mainlevée et justifier de la radiation.

3/- Concernant la co-propriété.

Le VENDEUR déclare que le syndic est : Les 3 AGENCES à CHARLEVILLE MEZIERES, 34, Avenue d'Arches;

Les parties conviennent ce qui suit :

Tous travaux décidés avant le jour de l'entrée en jouissance seront supportés

Handwritten notes:
} *pm*
203

par le VENDEUR.

Tous travaux décidés à compter du jour de l'entrée en jouissance seront supportés par l'ACQUEREUR.

Les frais du syndic pour le coût de la note de renseignements et l'avis de mutation seront supportés par l'ACQUEREUR.

L'ACQUEREUR supportera les charges de co-propriété afférentes aux biens acquis par lui à compter de son entrée en jouissance, sans toutefois déroger à la convention ci-dessus concernant les travaux.

Le VENDEUR s'engage en outre, à régler au syndic, les charges lui incombant jusqu'à ce jour, après apurement de son compte.

Il est ici fait observer que lors de l'assemblée générale, des copropriétaires en date du 12 décembre 2002, dont une copie est demeurée ci annexe,

ladite assemblée a donné son accord à l'ADAPAH, afin de percer le mur porteur entre les locaux de l'ADAPAH et le local du rez de chaussée

présentement vendu à l'ADAPAH, pour la réalisation d'une porte.

En conséquence le syndic a sollicité de la SOCOTEC, un rapport d'avis technique sur la possibilité de créer cette ouverture.

Une copie de ce rapport technique positif en date du 20 juin 2005, est demeuré ci annexe.

L'ACQUEREUR s'engage à faire réaliser ces travaux d'ouverture de porte, en conformité avec ce rapport technique.

A cet égard, il est ici fait observer qu'en date du 4 juillet 2005, la SAS AGENCE ALBERT 1^{er} - GBF FORPLACE, Syndic de l'immeuble, a adressé à Monsieur Yves MOREAU, gérant de la SCI ARDUINNA, une lettre dont les

termes sont ci dessous rappelés textuellement :

" Monsieur,

" De retour de congés, j'ai pris connaissance de votre courrier accompagné de votre demande en date du 22 juin 2005 pour l'autorisation à procéder à une

ouverture dans le mur porteur qui sépare les bureaux des l'A.D.A.P.A.H. ainsi que votre petit local.

" Dès lors que vous respectez à la lettre l'avis technique établi par la SOCOTEC, je vous donne dès à présent mon accord pour création de cette

ouverture.

" En effet, cette même ouverture avait déjà été évoquée et autorisée par une précédente assemblée générale sans que cela ne procure le moindre désordre

dans la copropriété.

Il est ici précisé que Monsieur MOREAU, représentant la SCI ARDUINNA, s'engage à obtenir la confirmation par une assemblée générale des copropriétaires de l'autorisation de cette ouverture.

DECLARATIONS SUR L'AMIANTE

Le VENDEUR déclare :

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

203

Parties communes

- Qu'il résulte de la note de renseignements délivrée par le Syndic de l'immeuble, demeurée ci annexe, que les recherches entreprises conformément à l'article 2 du décret sus visé dans les parties communes, par la SOCOTEC en date du 18 novembre 1999, n'ont pas révélé la présence de matériaux ou produits reconnus visuellement, contenant de l'amiante; Une copie de ce rapport est demeurée ci annexe.

Parties privatives

- Qu'il résulte d'un rapport technique établi par Monsieur Erick VILLEMEN. Géomètre Expert sus nommé en date du 22 novembre 2002, dont une copie est demeurée ci annexe, que trois analyses des prélèvements effectués lors de la visite ont révélé la présence d'amiante au niveau du rez de chaussée, sur le flocage de la dalle haute.

Ce diagnostic indique que les acquéreurs doivent faire réaliser tous les trois ans un contrôle de l'état de conservation des matériaux et produits signalés.

L'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle de cette présence d'amiante et décharge le VENDEUR de toutes responsabilités à cet égard.

LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes est situé dans une zone à risque d'exposition au plomb, mais qu'il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 1334-5 du Code de la santé publique comme ayant été construit après le 31 décembre 1947.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, aucun occupant de l'immeuble objet des présentes n'a été atteint de saturnisme. Il déclare en outre n'avoir reçu aucune notification de la part du préfet du département tendant à l'établissement d'un diagnostic de l'immeuble objet des présentes en vue de déterminer s'il présente un risque d'accessibilité au plomb pour ses occupants.

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

FORMALITE DE PUBLICITE FONCIERE

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

Le VENDEUR sera tenu de rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-dessus élu, des inscriptions, transcriptions, publications ou autres empêchements révélés par l'état hypothécaire délivré suite à cette formalité.

REMISE DE TITRES

Le VENDEUR ne sera pas tenu de délivrer les anciens titres de propriété mais l'ACQUEREUR sera subrogé dans tous ses droits pour se faire délivrer à ses frais ceux dont il pourrait avoir besoin concernant le bien vendu.

Handwritten signature and initials at the top left of the page.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

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

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

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

DONT ACTE rédigé sur quatorze pages

Fait et passé au siège de l'office notarial dénommé en tête des présentes.
A la date sus indiquée.
Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

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

Mr Yves MOREAU
(représentant la SCI ARDUINNA)
(vendeur)

Mr Pierre BECKER
(représentant L'ADAPAH)
(acquéreur)

M^e SORIANO-DUMONT et MOUZON
Notaires



POUR EXPEDITION redigée sur quinzaines
délivrée par reprographie, délivrée par le Notaire
suscrite et certifiée par lui comme étant
une expédition exacte de l'original.

