

Pièce jointe 3

JUSTIFICATIF MAITRISE FONCIERE

Source : GNAT ingénierie

CIBOX

Demande d'autorisation environnementale



Unité de production de vélos électriques Revin (08)

CERFA N°15964*01

1/ Pièces à joindre à tous les dossiers

Pièce jointe 3 : Justificatif Maîtrise foncière

Version 01 | Septembre 2023

Dossier réalisé avec le concours de



SARL SIMON MAQUENNE Notaire Associé

Téléphone :
Fax :
e.mail:
site :

Service immobilier :
Service comptabilité :

CCARM 2021
COMMUNAUTE DE COMMUNES ARDENNE
RIVES DE MEUSE

Monsieur Le President
29 rue Méhul
08600 GIVET

FUMAY, le 31/01/2022

Nos réf : 1932977

Notaire : Simon MAQUENNE
Clerc : Magali STEPHANEK

Dossier : VENTE du 24/12/2021 Société d'équipement et d'aménagement des Ardennes

Monsieur Le président,

Les formalités de publicité foncière consécutives à l'acte visé en marge ont été effectuées (dépôt du 05/01/2022).

Je vous prie donc de bien vouloir trouver ci-inclus :

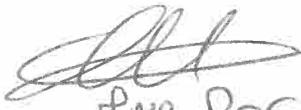
- la copie de votre acte
- copie de l'état hypothécaire sur formalités
- le relevé des frais, droits, débours et honoraires

Je vous remercie de bien vouloir opérer le virement sur le compte de la Trésorerie Générale (RIB joint) :

- du montant du prix de vente TTC : 678000 €
- du montant des frais selon le relé joint soit 7826.56 €

Je vous prie de croire, Monsieur Le Maire, à l'assurance de mes sentiments distingués et dévoués.

le Service Comptabilité



Marie ROGER

Référence 1932977

CCARM 2021 COMMUNAUTE DE
COMMUNES ARDENNE RIVES DE

Notaire : SMNT
Clerc : MS
Secrétaire :

Acte signé le 24/12/2021
N° Taxe : 1310
Affaire : VENTE SEAA du 24/12/2021
Assiette : 678 000 €
N° intracommunautaire : FR30624100016
N° SIRET : 53930624100016

CCARM 2021 COMMUNAUTE DE
COMMUNES ARDENNE RIVES DE MEUSE
29 rue Méhul
08600 GIVET

Code	Intitulé	Tarif	Article	Base ou Capital	Nat/Taux	E(*)	Montant HT	Tx TVA
EMOLUMENTS								
197	Vente	T5-054	A444-091	678 000,00		X	5 814,47	20,00
	SOUS TOTAL						5 814,47	
EMOLUMENTS FORMALITES								
275	Réquisition de publication ou de mention en matière de publicité foncière	T5-188	A444-171	1,00	18.87	X	18,87	20,00
290	Transmission au CSN	T5-195	A444-171	1,00	15.31	X	15,31	20,00
353	Forfait PUBLICITE FONCIERE	T5-194	A444-171	1,00	339.58	X	339,58	20,00
443	document URBANISME	T5-204	A444-172	1,00	56.6	X	56,60	20,00
451	QUESTIONNAIRE COMMUNE	T5-216	A444-173	1,00	15.09	X	15,09	20,00
455	BODACC	T5-219	A444-173	1,00	11.32	X	11,32	20,00
457	BASIAS	T5-219	A444-173	1,00	11.32	X	11,32	20,00
458	BASOL	T5-219	A444-173	1,00	11.32	X	11,32	20,00
459	GEORISQUES	T5-219	A444-173	1,00	11.32	X	11,32	20,00
523	diagnostic AMIANTE	T5-221	A444-172-1	1,00	15.09	X	15,09	20,00
526	ASSAINISSEMENT (art. L. 271-4 code de la construction et de l'habitation)	T5-221	A444-172-1	1,00	15.09	X	15,09	20,00
527	diagnostic ETAT DES RISQUES	T5-221	A444-172-1	1,00	15.09	X	15,09	20,00
	SOUS TOTAL						536,00	
TRESOR								
90008	HF Vente SEAA à Communauté de 0804P01 SCP Simon et Jean-Louis						12,00	
90008	HF Vente SEAA à Communauté de 0804P01 SCP Simon et Jean-Louis						38,00	
90008	HF Vente SEAA à CCARM						108,00	
90008	HF Vente SEAA à Communauté de 0804P01 SCP Simon et Jean-Louis						12,00	
90008	SF Vente SEAA à CCARM						36,00	
	SOUS TOTAL						206,00	
TVA								
	NON SOUMIS A TVA			206,00				
	T.V.A. COLLECTEE			6 350,47	20 %		1 270,09	
	SOUS TOTAL						1 270,09	

(*) Application de l'article R. 444-9 : Si la somme excède 10 % de la valeur du bien ou du droit faisant l'objet de la mutation, le total des émoluments perçus par le notaire au titre de cette mutation est écrit à ce montant, sans pouvoir être inférieur à 90 €.

Référence 1932977

CCARM 2021 COMMUNAUTE DE
COMMUNES ARDENNE RIVES DE

Notaire : SMNT
Clerc : MS
Secrétaire :

Acte signé le 24/12/2021
N° Taxe : 1310
Affaire : VENTE SEAA du 24/12/2021
Assiette : 678 000 €
N° intracommunautaire : FR30624100016
N° SIRET : 53930624100016

CCARM 2021 COMMUNAUTE DE
COMMUNES ARDENNE RIVES DE MEUSE
29 rue Méhul
08600 GIVET

Emolument proportionnel	Emolument fixe	Emolument formalité	Débours	Trésor public	Honoraires	TVA
5 814,47	0,00	536,00	0,00	206,00	0,00	1 270,09

Certifié conforme au tarif des NOTAIRES. Arrêté la présente facture à la somme **7 826,56 €**

Le notaire soussigné certifie sincère et véritable le présent relevé de frais arrêté à la somme de : 7 826,56 €
Fait à FUMAY le 27/01/2022

Membre d'une association agréée : Le règlement des honoraires par chèque est accepté sauf lorsque la loi impose un paiement par virement.

Référence 1932977

CCARM 2021 COMMUNAUTE DE
COMMUNES ARDENNE RIVES DE

Notaire : SMNT
Clerc : MS
Secrétaire :

Acte signé le 24/12/2021
N° Taxe : 1310
Affaire : VENTE SEAA du 24/12/2021
Assiette : 678 000 €
N° intracommunautaire : FR30624100016
N° SIRET : 53930624100016

CCARM 2021 COMMUNAUTE DE
COMMUNES ARDENNE RIVES DE MEUSE
29 rue Méhul
08600 GIVET

Code	Intitulé	Tarif	Article	Base ou Capital	Nat/Taux	E(*)	Montant HT	Tx TVA
EMOLUMENTS								
197	Vente	T5-054	A444-091	678 000,00		X	5 814,47	20,00
							5 814,47	
SOUS TOTAL								
EMOLUMENTS FORMALITES								
275	Réquisition de publication ou de mention en matière de publicité foncière	T5-188	A444-171	1,00	18.87	X	18,87	20,00
290	Transmission au CSN	T5-195	A444-171	1,00	15.31	X	15,31	20,00
353	Forfait PUBLICITE FONCIERE	T5-194	A444-171	1,00	339.58	X	339,58	20,00
443	document URBANISME	T5-204	A444-172	1,00	56.6	X	56,60	20,00
451	QUESTIONNAIRE COMMUNE	T5-216	A444-173	1,00	15.09	X	15,09	20,00
455	BODACC	T5-219	A444-173	1,00	11.32	X	11,32	20,00
457	BASIAS	T5-219	A444-173	1,00	11.32	X	11,32	20,00
458	BASOL	T5-219	A444-173	1,00	11.32	X	11,32	20,00
459	GEORISQUES	T5-219	A444-173	1,00	11.32	X	11,32	20,00
523	diagnostic AMIANTE	T5-221	A444-172-1	1,00	15.09	X	15,09	20,00
526	ASSAINISSEMENT (art. L. 271-4 code de la construction et de l'habitation)	T5-221	A444-172-1	1,00	15.09	X	15,09	20,00
527	diagnostic ETAT DES RISQUES	T5-221	A444-172-1	1,00	15.09	X	15,09	20,00
							536,00	
SOUS TOTAL								
TRESOR								
90008	HF Vente SEAA à Communauté de 0804P01 SCP Simon et Jean-Louis						12,00	
90008	HF Vente SEAA à Communauté de 0804P01 SCP Simon et Jean-Louis						38,00	
90008	HF Vente SEAA à CCARM						108,00	
90008	HF Vente SEAA à Communauté de 0804P01 SCP Simon et Jean-Louis						12,00	
90008	SF Vente SEAA à CCARM						36,00	
							206,00	
SOUS TOTAL								
IVA								
				206,00				
				6 350,47	20 %		1 270,09	
							1 270,09	
SOUS TOTAL								

(*) Application de l'article R. 444-9 : Si la somme excède 10 % de la valeur du bien ou du droit faisant l'objet de la mutation, le total des émoluments perçus par le notaire au titre de cette mutation est écrit à ce montant, sans pouvoir être inférieur à 90 €.



SARL SIMON MAQUENNE Notaire
Associé

2 rue BAUDUIN PETIT
BP 33
08170 FUMAY

ETAT DE FRAIS D'ACTE

Le 27/01/2022
Page 2
JurisWeb v1.05

Référence 1932977

CCARM 2021 COMMUNAUTE DE
COMMUNES ARDENNE RIVES DE

Notaire : SMNT
Clerc : MS
Secrétaire :

Acte signé le 24/12/2021
N° Taxe : 1310
Affaire : VENTE SEAA du 24/12/2021
Assiette : 678 000 €
N° intracommunautaire : FR30624100016
N° SIRET : 53930624100016

CCARM 2021 COMMUNAUTE DE
COMMUNES ARDENNE RIVES DE MEUSE
29 rue Méhul
08600 GIVET

Emolument proportionnel	Emolument fixe	Emolument formalité	Débours	Trésor public	Honoraires	TVA
5 814,47	0,00	536,00	0,00	206,00	0,00	1 270,09

Certifié conforme au tarif des NOTAIRES. Arrêté la présente facture à la somme **7 826,56 €**

Le notaire soussigné certifie sincère et véritable le présent relevé de frais arrêté à la somme de : 7 826,56 €
Fait à FUMAY le 27/01/2022

Membre d'une association agréée : Le règlement des honoraires par chèque est accepté sauf lorsque la loi impose un paiement par virement.

Référence 1932977

CCARM 2021 COMMUNAUTE DE
COMMUNES ARDENNE RIVES DE

Notaire : SMNT
Clerc : MS
Secrétaire :

Acte signé le 24/12/2021
N° Taxe : 1310
Affaire : VENTE SEAA du 24/12/2021
Assiette : 678 000 €
N° intracommunautaire : FR30624100016
N° SIRET : 53930624100016

CCARM 2021 COMMUNAUTE DE
COMMUNES ARDENNE RIVES DE MEUSE
29 rue Méhul
08600 GIVET

Code	Intitulé	Tarif	Article	Base ou Capital	Nat/Taux	E(*)	Montant HT	Tx TVA
EMOLUMENTS								
197	Vente	T5-054	A444-091	678 000,00		X	5 814,47	20,00
	SOUS TOTAL						5 814,47	
EMOLUMENTS FORMALITES								
275	Réquisition de publication ou de mention en matière de publicité foncière	T5-188	A444-171	1,00	18.87	X	18,87	20,00
290	Transmission au CSN	T5-195	A444-171	1,00	15.31	X	15,31	20,00
353	Forfait PUBLICITE FONCIERE	T5-194	A444-171	1,00	339.58	X	339,58	20,00
443	document URBANISME	T5-204	A444-172	1,00	56.6	X	56,60	20,00
451	QUESTIONNAIRE COMMUNE	T5-216	A444-173	1,00	15.09	X	15,09	20,00
455	BODACC	T5-219	A444-173	1,00	11.32	X	11,32	20,00
457	BASIAS	T5-219	A444-173	1,00	11.32	X	11,32	20,00
458	BASOL	T5-219	A444-173	1,00	11.32	X	11,32	20,00
459	GEORISQUES	T5-219	A444-173	1,00	11.32	X	11,32	20,00
523	diagnostic AMIANTE	T5-221	A444-172-1	1,00	15.09	X	15,09	20,00
526	ASSAINISSEMENT (art. L. 271-4 code de la construction et de l'habitation)	T5-221	A444-172-1	1,00	15.09	X	15,09	20,00
527	diagnostic ETAT DES RISQUES	T5-221	A444-172-1	1,00	15.09	X	15,09	20,00
	SOUS TOTAL						536,00	
TRESOR								
90008	HF Vente SEAA à Communauté de 0804P01 SCP Simon et Jean-Louis						12,00	
90008	HF Vente SEAA à Communauté de 0804P01 SCP Simon et Jean-Louis						38,00	
90008	HF Vente SEAA à CCARM						108,00	
90008	HF Vente SEAA à Communauté de 0804P01 SCP Simon et Jean-Louis						12,00	
90008	SF Vente SEAA à CCARM						36,00	
	SOUS TOTAL						206,00	
TVA								
	NON SOUMIS A TVA			206,00				
	T.V.A. COLLECTEE			6 350,47	20 %		1 270,09	
	SOUS TOTAL						1 270,09	

(*) Application de l'article R. 444-9 : Si la somme excède 10 % de la valeur du bien ou du droit faisant l'objet de la mutation, le total des émoluments perçus par le notaire au titre de cette mutation est écarté à ce montant, sans pouvoir être inférieur à 90 €.



SARL SIMON MAQUENNE Notaire
Associé

2 rue BAUDUIN PETIT
BP 33
08170 FUMAY

ETAT DE FRAIS D'ACTE

Le 27/01/2022
Page 2
JurisWeb v1.05

Référence 1932977

CCARM 2021 COMMUNAUTE DE
COMMUNES ARDENNE RIVES DE

Notaire : SMNT
Clerc : MS
Secrétaire :

Acte signé le 24/12/2021
N° Taxe : 1310
Affaire : VENTE SEAA du 24/12/2021
Assiette : 678 000 €
N° intracommunautaire : FR30624100016
N° SIRET : 53930624100016

CCARM 2021 COMMUNAUTE DE
COMMUNES ARDENNE RIVES DE MEUSE
29 rue Méhul
08600 GIVET

Emolument proportionnel	Emolument fixe	Emolument formalité	Débours	Trésor public	Honoraires	TVA
5 814,47	0,00	536,00	0,00	206,00	0,00	1 270,09

Certifié conforme au tarif des NOTAIRES. Arrêté la présente facture à la somme **7 826,56 €**

Le notaire soussigné certifie sincère et véritable le présent relevé de frais arrêté à la somme de : 7 826,56 €
Fait à FUMAY le 27/01/2022

Membre d'une association agréée : Le règlement des honoraires par chèque est accepté sauf lorsque la loi impose un paiement par virement.

2, rue Bauduin Petit
B.P. 33
08170 FUMAY

Tel: 03.24.41.11.16
Fax 03.24.41.12.65

simon.maquenne@notaires.fr
patrick.mally@notaires.fr

Γ

7

L

J

Dossier N° : A 2021 00487 SEAA à Communauté de Communes
(REVIN)
Nos Réf : SM/MS
immobilier.08036@notaires.fr
V/Réf :

**CERTIFICAT DELIVRE EN APPLICATION DU DECRET 88.74 DU 21 JANVIER 1988 ET DU
DECRET 2003-301 DU 2 AVRIL 2003 MODIFIANT LE DECRET 83.16 DU 13 JANVIER 1983
POINT 52 DU DOCUMENT ANNEXE A CE DECRET**

ATTESTATION

Maître Simon MAQUENNE, notaire associé de la société à responsabilité limitée dénommée "Simon MAQUENNE, notaire associé", titulaire d'un office notarial dont le siège est à FUMAY (08170), 2 rue Bauduin Petit,

ATTESTE :

Avoir reçu, le 24 Décembre 2021, l'acte de VENTE par :

La société dénommée "**SOCIETE D'EQUIPEMENT ET D'AMENAGEMENT DES ARDENNES**", Société anonyme au capital de TROIS MILLIONS CENT QUATRE-VINGT-SIX MILLE CENT VINGT EUROS, dont le siège social est à CHARLEVILLE-MEZIERES (08000), 6 rue des Mésanges.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de SEDAN et identifiée sous le numéro SIREN 786 120 097.

Au profit de :

La "**COMMUNAUTE DE COMMUNES ARDENNE RIVES DE MEUSE**", collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département Ardennes, ayant son siège à GIVET (08600), 29 rue Méhul.

Identifiée sous le numéro SIREN 240 800 821.

La pleine propriété du ou des immeubles ci-après désignés :

REVIN (Ardennes)

Un ensemble immobilier à usage industriel situé(e) à REVIN (08500), rue de la Céramique,
Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AK	0017	11 RUE J JACQUES ROUSSEAU	04 a 80 ca
	AK	0019	275 RUE DE LA CERAMIQUE	33 ca
	AK	0020	285 RUE DE LA CERAMIQUE	33 ca
	AK	0021	295 RUE DE LA CERAMIQUE	33 ca
	AK	0022	303 RUE DE LA CERAMIQUE	33 ca
	AK	0023	309 RUE DE LA CERAMIQUE	35 ca
	AK	0024	321 RUE DE LA CERAMIQUE	33 ca
	AK	0206	RUE DE LA CERAMIQUE	48 ca
	AK	0207	RUE DE LA CERAMIQUE	23 a 85 ca
	AK	0268	RUE DE LA CERAMIQUE	03 ca
	AK	0269	11 RUE J JACQUES ROUSSEAU	36 ca
	AK	0271	11 RUE J JACQUES ROUSSEAU	01 a 58 ca
	AK	0298	380 RUE DE LA CERAMIQUE	40 a 37 ca
	AK	0300	RUE DE LA CERAMIQUE	17 a 26 ca
	AK	0301	RUE DE LA CERAMIQUE	84 a 37 ca
	AK	0339	RUE DE LA CERAMIQUE	04 ha 10 a 64 ca
	AK	0340	RUE DE LA CERAMIQUE	24 a 63 ca
Contenance totale				06 ha 10 a 37 ca

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix TTC de SIX CENT SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE EUROS (678.000,00 €), taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20,00 % comprise dans ce prix pour CENT TREIZE MILLE EUROS (113.000,00 €), soit un prix hors taxe de CINQ CENT SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (565.000,00 €).

Dès réception, conformément aux dispositions de l'article D.1617-19 du Code général des collectivités territoriales, en ma qualité d'Officier Public, du prix de cette vente, je m'engage, en cette qualité, à prendre à ma charge les sommes qui, après paiement au vendeur dudit prix, s'avèreraient être dues à la suite de l'inscription au fichier immobilier à des créanciers inscrits ou à un autre propriétaire.

Je m'engage en conséquence à procéder sous ma responsabilité à la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble.

EN FOI DE QUOI, j'ai délivré la présente attestation établie sur deux pages, destinée à valoir et servir ce que de droit.

A FUMAY,
Le 21 janvier 2022.

pe/ Simon MAQUENNE


Titulaire du compte : SARL SIMON MAQUENNE NOTAIRE ASSOCIE			
Domiciliation : Caisse des dépôts et consignations			
Code Banque 40031	Code Guichet 00001	N° de compte 0000166509 M	Clé RIB 60
Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN) FR 12 4003 1000 0100 0016 6509 M60			
Identifiant International de la Banque (BIC) CDCG FR PP			

réf : A 2021 00487 / SM/MS

PARTIE NORMALISEE

**L'AN DEUX MIL VINGT ET UN
Le VINGT-QUATRE DECEMBRE**

Maître Simon MAQUENNE notaire associé de la société à responsabilité limitée dénommée "Simon MAQUENNE, notaire associé", titulaire d'un office notarial dont le siège est à FUMAY (08170), 2 rue Bauduin Petit

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

VENTE D'IMMEUBLE

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Vendeur

La société dénommée "**SOCIETE D'EQUIPEMENT ET D'AMENAGEMENT DES ARDENNES**",

Société anonyme au capital de TROIS MILLIONSS CENT QUATRE-VINGT-SIX MILLE CENT VINGT EUROS (3.186.120,00 €), dont le siège social est à CHARLEVILLE-MEZIERES (08000), 6 rue des Mésanges.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de SEDAN et identifiée sous le numéro SIREN 786 120 097.

Dont les statuts ont été établis selon acte reçu par Maître JOUVELET, Notaire à MEZIERES le 04 Mai 1960 et a été constituée définitivement ainsi qu'il résulte :

1 - de la déclaration de souscription et de versement reçue par Maître JOUVELET, Notaire susnommé, le 16 Juillet 1960 ;

2 - de l'Assemblée Générale Constitutive des souscripteurs d'actions tenue le 16 juillet 1960 dont une copie certifiée au procès-verbal est demeurée annexée à la minute de l'acte en constatant le dépôt reçu par ledit Maître JOUVELET le 11 Août 1960 ;

3 - et des formalités de publicité légale régulièrement effectuées ainsi que le constatent diverses pièces déposées au rang des minutes dudit Maître JOUVELET suivant acte reçu par lui le 05 Décembre 1960.

Observation ici faite que par délibération du Conseil d'Administration en date du 21 décembre 2017, il a été décidé de la nouvelle dénomination commerciale savoir "PROTEAME". Cette dernière modification n'ayant pas fait l'objet d'une insertion dans les statuts de la société.

**Ci-après dénommé(e) "LE VENDEUR"
D'UNE PART**

2) Acquéreur

M

MS

Lc

La "COMMUNAUTE DE COMMUNES ARDENNE RIVES DE MEUSE", collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département Ardennes, ayant son siège à GIVET (08600), 29 rue Méhul.

Identifiée sous le numéro SIREN 240 800 821.

Observation étant ici faite que :

La présente acquisition étant égale ou supérieure à 180.000,00 Euros, la délibération du Conseil municipal a été faite au vu de l'avis du directeur des services fiscaux, conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 et de l'arrêté du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes. La présente acquisition n'excède pas l'évaluation résultant de l'avis formulé par le directeur des services fiscaux en date du 31 mai 2021.

**Ci-après dénommé(e) "L'ACQUEREUR"
D'AUTRE PART**

3) Intervenant

Madame Béatrice PETIT, en qualité de percepteur de la communauté de Communes Ardenne Rives de Meuse, pour constater les modalités de paiement du prix de vente.

PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le vendeur :

- La société "**SOCIETE D'EQUIPEMENT ET D'AMENAGEMENT DES ARDENNES**", est représentée par Madame Linaëlle COMBESCOT, clerc de Notaire domiciliée professionnellement à FUMAY (08170), ici présente, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été donnés par Monsieur Patrick PEROT, Directeur Général de ladite société, aux termes d'une procuration sous seing privés faite à CHARLEVILLE-MEZIERES, le 20 décembre 2021, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes

Monsieur Patrick PEROT, agissant en qualité de Directeur Général de ladite société, et en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du 17 décembre 2020, dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-annexé.

En ce qui concerne l'acquéreur :

- La **COMMUNAUTE DE COMMUNES ARDENNE RIVES DE MEUSE**, est représentée par Monsieur Bernard DEKENS, ici présent, agissant en qualité de Président de ladite communauté de communes, et en vertu de l'autorisation qui lui en a été donnée par le conseil communautaire suivant délibération en date du 12 juillet 2021 et complétée par une délibération en date du 21 décembre 2021. Une copie certifiée conforme et exécutoire de chacune de ces délibérations est demeurée ci-annexée. Ledit Président déclarant que chacune de ces délibérations ont été publiées conformément à l'article 2131-1 du Code des Collectivités Territoriales et n'a fait l'objet d'aucun recours devant le Tribunal Administratif.

En ce qui concerne l'intervenant :

M

AS

LC

|

- Madame Béatrice PETIT est représentée par Madame Magali STEPHANEK, clerc de Notaire domiciliée professionnellement à FUMAY (08170), ici présente, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été donnés aux termes d'une procuration sous seing privés faite à GIVET, le 20 décembre 2021 dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes.

CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

ELECTION DE DOMICILE

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

OBJET DU CONTRAT

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, la pleine propriété des biens dont la désignation suit :

DESIGNATION DES BIENS

REVIN (Ardennes)

Un ensemble immobilier à usage industriel situé à REVIN (08500), rue de la Céramique.

Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AK	0017	11 RUE J JACQUES ROUSSEAU	04 a 80 ca
	AK	0019	275 RUE DE LA CERAMIQUE	33 ca
	AK	0020	285 RUE DE LA CERAMIQUE	33 ca
	AK	0021	295 RUE DE LA CERAMIQUE	33 ca
	AK	0022	303 RUE DE LA CERAMIQUE	33 ca
	AK	0023	309 RUE DE LA CERAMIQUE	35 ca
	AK	0024	321 RUE DE LA CERAMIQUE	33 ca
	AK	0206	RUE DE LA CERAMIQUE	48 ca
	AK	0207	RUE DE LA CERAMIQUE	23 a 85 ca
	AK	0268	RUE DE LA CERAMIQUE	03 ca
	AK	0269	11 RUE J JACQUES ROUSSEAU	36 ca
	AK	0271	11 RUE J JACQUES ROUSSEAU	01 a 58 ca
	AK	0298	380 RUE DE LA CERAMIQUE	40 a 37 ca
	AK	0300	RUE DE LA CERAMIQUE	17 a 26 ca
	AK	0301	RUE DE LA CERAMIQUE	84 a 37 ca

M

AS LC

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AK	0339	RUE DE LA CERAMIQUE	04 ha 10 a 64 ca
	AK	0340	RUE DE LA CERAMIQUE	24 a 63 ca
Contenance totale				06 ha 10 a 37 ca

Tel que le tout existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le corps de l'acte par le terme "l'immeuble".

Absence de biens mobiliers - Les parties déclarent que la présente vente ne comprend aucun bien meuble ou objet mobilier.

Plan - Il est ici rappelé que l'immeuble n'a pas donné lieu à l'établissement d'un plan par un géomètre-expert, mais il figure sous teinte jaune sur une copie du plan cadastral demeurée ci-annexée.

Observations concernant la contenance et la définition de l'immeuble - L'immeuble est désigné par ses références cadastrales et sa contenance cadastrale est généralement obtenue par mesures graphiques relevées sur le plan cadastral à partir des limites y figurant.

Cette contenance et ces limites n'ont qu'une valeur indicative, le cadastre n'étant pas un document à caractère juridique mais fiscal, servant essentiellement au calcul de l'impôt.

La superficie réelle est obtenue à partir de mesures prises sur le terrain et entre limites réelles, c'est-à-dire définies avec les propriétaires riverains.

Seules les limites et superficies réelles ainsi déterminées par un géomètre expert sont garanties. L'acquéreur déclare avoir été informé qu'il a la possibilité, s'il le désire, de demander à ses frais à un géomètre expert la détermination des limites et superficies réelles. Cette intervention éventuelle ne remettra pas en cause les engagements résultant des présentes.

Travaux- empiètement- litige - Le vendeur déclare que :

- le bien ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- il n'existe aucun litige avec les voisins sur les limites de propriétés,
- il n'a conféré à personne d'autre que l'acquéreur un droit quelconque sur le bien pouvant empêcher la vente,
- le bien n'a pas fait l'objet de travaux réalisés sans les autorisations administratives nécessaires (déclaration préalable de travaux, permis de construire, autorisation des copropriétaires), et sans que les déclarations nécessaires auprès des services des impôts n'aient été déposées,
- il n'a réalisé ou fait réaliser aucun travaux susceptible d'entraîner une garantie décennale au cours des dix dernières années (travaux de structure, agrandissement, pose ou remplacement d'insert de cheminée ou d'élément indissociable de l'usage du bien...).

Fonctionnement et propriété des équipements - L'acquéreur déclare avoir

MB

AS

LC

]

contrôlé par lui-même le fonctionnement ou le non-fonctionnement des différents équipements de l'immeuble.

Description - L'acquéreur déclare avoir visité les lieux à sa convenance et dispense le vendeur d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

Quotité des droits concernés - L'immeuble vendu appartient au vendeur seul en pleine propriété.

REFERENCES DE PUBLICITE FONCIERE

Effet relatif - Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Tanguy DELEGRANGE, alors notaire à ROCROI, le 07 décembre 2015, publié au service de la publicité foncière de CHARLEVILLE-MEZIERES 1, le 22 décembre 2015 volume 0804P01 2015P numéro 4763.

Observation ici faite que les parcelles cadastrées section AK numéros 339 et 340 sont issues de la division de la parcelle AK numéro 263 ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre du 10 décembre 2020 publiée au service de la publicité foncière de CHARLEVILLE-MEZIERES 1, le 16 décembre 2020, volume 2020P numéro 5264.

Rappel de servitude - Le vendeur déclare qu'à l'exception de ce qui est dit ci-dessous, l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et de tous règlements le régissant.

Suivant acte reçu par Maître Jean-Louis MAQUENNE, notaire à FUMAY, le 7 décembre 2007, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de CHARLEVILLE-MEZIERES 1, le 21 janvier 2008, volume 2008 P, numéro 299 suivit d'une attestation rectificative en date du 12 Février 2008, publié le 18 février 2008, volume 2008 P, numéro 800.

Il a été créé la servitude ci-après littéralement rapportée :
"Les parties exposent :

Les canalisations de récupération des eaux pluviales et eaux usées sont situées sur le terrain du VENDEUR allant de la limite des propriétés du VENDEUR et de l'ACQUEREUR-telle qu'elle résulte du document d'arpentage établi par le géomètre-expert - au point A du plan figurant en annexe 3, et de ce point A aux point B, C, D, E et F et du point F au point de rejet dans la Meuse sur le plan figurant en annexe 3, font l'objet des servitudes suivantes :

1) Fonds servant - Propriété de la Société IDEAL STANDARD FRANCE

SUR LA COMMUNE DE REVIN (08500) FRANCE

Cadastré

<i>Section</i>	<i>N</i>	<i>lieudit</i>	<i>Contenance</i>
<i>AK</i>	<i>292</i>	<i>"rue de la Céramique"</i>	<i>02 hectares 41 ares 60 centiares</i>
<i>AK</i>	<i>263</i>	<i>"rue de la Céramique"</i>	<i>04 hectares 35 ares 27 centiares</i>

MB

AS

LC

]

EFFET RELATIF

Pour les immeubles appartenant à la Société IDEAL STANDARD FRANCE (ANTERIEUR au 1er JANVIER 1956)

Pour les avoir acquis suivant acte il ne peut préciser ni sa date, ni celle de son enregistrement.

En tout état de cause, le VENDEUR en a eu la jouissance paisible, publique et non interrompue à titre de propriétaire depuis plus de trente ans et en tout état de cause avant le 1er Janvier 1956.

Ainsi déclaré.

2) Fonds dominant - Propriété de la Société AREDEN

SUR LA COMMUNE DE REVIN (08500) FRANCE

Cadastré

<i>Section</i>	<i>N</i>	<i>Lieudit</i>	<i>Contenance</i>
<i>AK</i>	<i>156</i>	<i>"449 rue Jean Jacques Rousseau"</i>	<i>01 a 50 ca</i>
<i>AK</i>	<i>208</i>	<i>"370 rue Jean Jacques Rousseau"</i>	<i>00 a 28 ca</i>
<i>AK</i>	<i>222</i>	<i>"391 rue Jean Jacques Rousseau"</i>	<i>01 ha 75 a 79 ca</i>
<i>AK</i>	<i>297</i>	<i>"rue de la Céramique"</i>	<i>02 a 25 ca</i>
<i>AK</i>	<i>299</i>	<i>"rue de la Céramique"</i>	<i>01 ha 39 a 97 ca</i>

Pour la parcelle appartenant à la Société AREDEN.

EFFET RELATIF : Acquisition en vertu des présentes.

AINSI qu'il résulte sous teinte "jaune" en un plan demeuré ci-annexé après mention.

Le VENDEUR consent au bénéfice de l'ACQUEREUR une servitude dans les conditions suivantes :

- Servitudes de passage des eaux de l'ACQUEREUR dans les canalisations sus-désignées et d'entretien de ces canalisations :

De convention expresse entre les parties, sans laquelle elles n'auraient pas contracté, bien que le VENDEUR reste propriétaire des canalisations, la totalité des charges d'entretien courant et exceptionnel, y compris le remplacement pour cause de vétusté, sera à la charge de l'ACQUEREUR dans les conditions suivantes :

1. Préavis et planification des travaux

Les parties se concerteront et coopéreront de bonne foi afin de planifier les travaux d'entretien courant des canalisations et les obligations de contrôle prévues par la législation de façon à ne pas créer des contraintes d'exploitation injustifiées ou disproportionnées pour l'une ou l'autre des parties. A cette fin, l'acquéreur bénéficiera d'un droit d'accès au fonds servant limité au strict nécessaire pour l'entretien des canalisations et le contrôle des eaux rejetées dans la Meuse. L'acquéreur devra en conséquence informer le vendeur d'un tel passage avec un préavis de quinze (15) jours de son intention de procéder à une opération d'entretien

MB

AS

LC

|

pour ces travaux ou ces contrôles. Le vendeur informera l'acquéreur de tout empêchement à ces travaux dans un délai de huit (8) jours.

Pour les travaux d'entretien imprévus et urgents, les parties feront leurs meilleurs efforts pour permettre la réalisation de ces travaux. Tous surcoûts supplémentaires éventuels liés des travaux d'entretien imprévus seront à la charge de l'acquéreur.

Préalablement aux travaux d'entretien, l'acquéreur communiquera au vendeur les noms du personnel de l'acquéreur ou des entreprises intervenantes en son nom et chargés de réaliser les travaux d'entretien, la liste et l'identification des véhicules à moteur et gros engins de chantier nécessaires, ainsi que les branchements électriques à prévoir.

2. Modalités d'intervention.

2.1 Maîtrise d'œuvre et maîtrise d'ouvrage

L'acquéreur assurera la maîtrise d'œuvre et la maîtrise d'ouvrage des travaux d'entretien. L'acquéreur réalisera les travaux d'entretien selon les règles de l'art, sans dommages pour les biens ou le personnel du vendeur et s'efforcera de ne pas créer de gêne injustifiée ou disproportionnée au vendeur.

Un chef d'équipe, ayant au moins la qualification d'agent de maîtrise, sera désigné par l'acquéreur et devra être présent pendant toute la durée des travaux d'entretien. Son nom, son entreprise et sa qualification seront communiqués préalablement aux travaux d'entretien par l'acquéreur au vendeur.

2.2 Sécurité et protection de l'environnement

Le personnel de l'acquéreur ou les entreprises désignées par l'acquéreur pour réaliser les travaux d'entretien devront respecter les consignes de sécurité du vendeur. Le vendeur s'engage à les communiquer à l'acquéreur ainsi que leurs mises à jour.

L'acquéreur intervenant sur le site du vendeur, les parties se concerteront et coopéreront afin d'appliquer la réglementation de sécurité en matière de coactivité des entreprises et/ou de coordination de chantiers.

L'acquéreur a la charge de faire appliquer et respecter la réglementation en vigueur par son personnel ou les entreprises intervenantes, ainsi que les consignes de sécurité du vendeur.

Tout au long des travaux, le vendeur est tenu d'éliminer les déchets de toute nature causés par les travaux d'entretien. A la fin des travaux d'entretien, l'acquéreur devra remettre immédiatement les lieux en état de propreté et de sécurité. A défaut pour l'acquéreur d'exécuter cette obligation dans un délai de 8 jours à réception d'une mise en demeure du vendeur, le vendeur pourra effectuer ou

M

PD

LC

L

faire effectuer cette remise en état des lieux et en facturera l'intégralité des coûts au vendeur, ces coûts étant majorés des frais de coordination et de maîtrise d'oeuvre de 30%.

2.3 Fourniture

Le vendeur sera tenu uniquement de mettre à disposition les raccordements électriques et de fournir de l'électricité pour les travaux d'entretien. Toutes les autres fournitures doivent être fournies et sont à la charge de l'acquéreur.

2.4 Danger grave et imminent

En cas de risque grave et imminent pour la sécurité ou l'environnement, le vendeur pourra exiger l'interruption immédiate des travaux d'entretien par l'acquéreur tant que ce danger grave et imminent persiste. Les parties se concerteront et coopéreront pour supprimer ce danger aussi rapidement que possible.

La présente constitution de servitude est consentie à titre gratuit, sans indemnité de part ni d'autre.

Pour le calcul du salaire de Monsieur le Conservateur, la présente constitution de servitude est évaluée à MILLE EUROS (1.000 €)"

CHARGES ET CONDITIONS AYANT UNE INCIDENCE FISCALE

Frais - Tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront payés par l'acquéreur, qui s'y oblige expressément, à l'exception de la TVA qui a été comprise dans le prix et qui sera acquittée par le vendeur.

Absence de négociation - Les parties déclarent que la présente vente a été négociée directement entre elles, sans le concours ni la participation d'aucun intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

Autres charges et conditions - La présente vente a lieu, en outre, aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles qui figureront ci-après, en suite de la partie normalisée.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Transfert de propriété - L'acquéreur aura la propriété de l'immeuble vendu à compter de ce jour ; il en supportera les risques à compter du même jour.

Entrée en jouissance - Le vendeur transmet à l'acquéreur la jouissance de

MS

AS

LC

l'immeuble vendu à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, l'immeuble étant libre de toute location et de toute occupation, ainsi que le déclare le vendeur.

P R I X

La présente vente est conclue moyennant le prix TTC de **SIX CENT SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE EUROS (678.000,00 €)**, taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20,00 % comprise dans ce prix pour **CENT TREIZE MILLE EUROS (113.000,00 €)**, soit un prix hors taxe de **CINQ CENT SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (565.000,00 €)**.

Le vendeur, conformément aux dispositions des articles R.8 du Code du domaine de l'Etat et L.2241-3 du Code général des collectivités territoriales, requiert l'acquéreur de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du notaire soussigné, à charge par celui-ci, s'il y a lieu, de faire effectuer la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble.

Ce paiement devra intervenir, conformément aux dispositions de l'article D.1617-19 du Code général des collectivités territoriales, sur présentation des pièces justificatives définies à l'annexe 1 du même code, savoir :

- 1.- la délibération autorisant l'acquisition,
- 2.- une copie authentique du présent acte,
- 3.- le certificat du notaire par lequel il s'engage à prendre à sa charge les sommes qui, après paiement au vendeur du prix de l'acquisition, s'avèreraient être dues, à la suite de l'inscription au fichier immobilier, à des créanciers inscrits ou à un autre propriétaire.

En raison de ce que la remise des fonds sera ainsi effectuée au notaire soussigné, sous sa responsabilité, la présentation d'un état des inscriptions hypothécaires, délivré sur la publication du présent acte, ne sera pas nécessaire pour remettre les fonds au notaire soussigné.

L'acquéreur s'oblige à émettre le mandat nécessaire pour que ce paiement ait lieu entre les mains du notaire soussigné dans les plus brefs délais.

Le règlement, ainsi effectué, libérera entièrement l'acquéreur.

Le notaire soussigné, en ce qui le concerne, s'engage, en sa qualité d'officier public, à prendre à sa charge les sommes qui, après paiement au vendeur du prix d'acquisition, s'avèreraient être dues à la suite d'inscriptions au fichier immobilier, à des créanciers inscrits ou à un autre propriétaire.

Il s'oblige à réitérer cet engagement par simple lettre, à la demande de l'une des parties.

Il atteste également, sous sa responsabilité, qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de vente ou promesse de vente antérieure.

FORMALITES - PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS

Formalité unique - Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au service de la publicité foncière compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Si, lors de l'accomplissement de cette formalité, ou postérieurement, dans les délais prévus aux articles 2379, 2381 et 2383 du Code civil pour l'inscription des

M

AS LC

↓

privilèges immobiliers spéciaux, il existe ou survient des inscriptions grevant l'immeuble vendu du chef du vendeur ou des précédents propriétaires, le vendeur sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation, à ses frais, dans les six mois des présentes.

Pouvoirs - Tous pouvoirs nécessaires pour produire au service de la publicité foncière compétent, les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir sont consentis à tout clerc ou collaborateur de l'étude.

Spécialement, en vue du dépôt de la déclaration de plus-value, le vendeur ou son représentant susnommé donne tous pouvoirs à tout clerc ou collaborateur de l'office notarial rédacteur des présentes, à l'effet de signer ladite déclaration, et le cas échéant de verser le montant de l'impôt correspondant, par prélèvement sur le prix de vente, étant précisé que le vendeur demeurera personnellement responsable de l'impôt, et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la plus-value - Le représentant de la société venderesse déclare sous sa responsabilité que la société venderesse a son siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes, et qu'elle est passible de l'impôt sur les sociétés ;

En conséquence, la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article 150 U du Code général des impôts comme étant consentie par une société ne relevant pas des articles 8 à 8 ter du même code.

A toutes fins utiles, il déclare également qu'elle dépend, pour ses déclarations de revenus, du Centre des finances publiques de CHARLEVILLE-MEZIERES, Cité Administrative, Esplanade du Palais de Justice, 08000 CHARLEVILLE-MEZIERES.

Absence de taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles (art.1529 CGI) - La présente mutation **n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1529 du Code général des impôts**, l'immeuble en faisant l'objet étant déjà bâti et ne pouvant constituer un terrain nu rendu constructible du fait de son classement par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible au sens dudit article.

Absence de taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles (art.1605 nonies CGI) - La présente mutation **n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1605 nonies du Code général des impôts**, l'immeuble en faisant l'objet étant un immeuble bâti ne pouvant constituer un terrain nu rendu constructible du fait de son classement par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu dans une zone urbaine ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone où les constructions sont autorisées ou par application des articles L.111-3 et suivants du Code de l'urbanisme.

MD

AS

LC

]

En conséquence, aucune déclaration fiscale ne sera déposée et **aucune taxe n'est due.**

Taxe sur la valeur ajoutée - La présente mutation n'entre pas, conformément aux dispositions de l'article 261 5 2° du Code général des impôts, dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, l'immeuble en constituant l'objet étant achevé depuis plus de cinq ans.

Toutefois, le vendeur, assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts, déclare, conformément à l'article 260 5° bis du même code, vouloir opter pour l'acquittement de la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge exprimée conformément à l'article 268 du Code général des impôts.

Le vendeur déclare, en outre, que les affaires qu'il réalise sont déclarées sur imprimé CA-3 au service des impôts de CHARLEVILLE-MEZIERES ;

Impôt sur la mutation - Exonération en raison de la qualité de l'acquéreur - article 1042 du Code général des impôts.

Contribution de sécurité immobilière (art. 879 du Code général des impôts) - Exonération en raison de la qualité de l'acquéreur.

Projet de liquidation des droits

Néant .

FIN DE PARTIE NORMALISEE

13

AS

LC

]

DEUXIEME PARTIE

ARTICLE L.271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

L'acquéreur déclare ne pas destiner l'immeuble acquis à usage d'habitation. En conséquence, il reconnaît ne pas pouvoir bénéficier des dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation offrant un délai de rétractation ou de réflexion de dix jours à l'acquéreur non professionnel d'un immeuble à usage d'habitation.

URBANISME - DROITS DE PREEMPTION

CERTIFICAT D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme numéro 00836321A0112, délivré le 30 juillet 2021, au titre de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme est demeuré ci-annexé.

Ce document contient notamment les renseignements suivants :

- les règles d'urbanisme applicables au terrain,
- les limitations administratives au droit de propriété (servitudes d'utilité publique, droit de préemption...),
- la liste des taxes et participations d'urbanisme (taxe d'aménagement, projet urbain partenarial...).

A ce sujet, les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire du caractère informatif du certificat d'urbanisme, et font leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions de celui-ci.

URBANISME

La note relative aux dispositions d'urbanisme et les certificats concernant la salubrité et l'existence d'éventuelles carrières sont annexés au présent acte.

Il en résulte notamment que l'immeuble n'a pas fait l'objet de procédure d'interdiction d'habiter, d'injonction de travaux ni d'intervention administrative motivée par un arrêté de péril ou de mise en sécurité.

Le vendeur n'a reçu aucune notification tendant à l'expropriation de l'immeuble.

L'acquéreur, après avoir pris connaissance de ce document, tant par lui-même, ainsi que le constate la signature qu'il y a apposée, que par la lecture que lui en a faite par le notaire soussigné, déclare vouloir faire son affaire personnelle, tant des servitudes qui peuvent en résulter que de celles qui ont pu être créées depuis la date de délivrance dudit document, le tout sans recours contre le vendeur.

DROIT(S) DE PREEMPTION

Droit de préemption urbain - La présente mutation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain prévu par les articles L.211-1 et L.213-1 du Code de l'urbanisme.

En effet, l'immeuble est situé sur une portion de territoire où ce droit de

103

95

LC

|

préemption n'a pas été institué, ainsi qu'il résulte du certificat d'urbanisme sus-énoncé.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Dossier de diagnostic technique - Conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique de l'immeuble comprenant l'ensemble des diagnostics prévus par ledit texte, est demeuré ci-annexé.

En application des dispositions de l'article R.271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis au propriétaire l'attestation sur l'honneur certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L.271-6 du Code susvisé, dont une copie demeurera également ci-annexée.

Information générale sur la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique - En vue d'informer parfaitement les parties sur les dispositions des articles L.271-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, est ici rappelée la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique. Toutefois, chacun de ces documents ne doit figurer dans ledit dossier que si la réglementation propre audit document le nécessite.

Documents constituant le dossier de diagnostic technique	Durée de validité
Constat de risque d'exposition au plomb	Illimitée ou 1 an si constat positif
Etat amiante	Illimitée (diagnostic négatif)
Etat du bâtiment relatif à la présence de termites	6 mois
Etat de l'installation intérieure de gaz	3 ans
Etat des risques et pollutions	6 mois
Diagnostic de performance énergétique (D.P.E)	10 ans (*)
Etat de l'installation intérieure d' électricité	3 ans
Etat de l'installation d' assainissement non collectif	3 ans
Information sur la présence d'un risque de mérule	indéterminée
Information sur les zones de bruit (1er juin 2020)	indéterminée
Certificat de conformité du chauffage au bois	indéterminée

(*) Lorsque les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 1er juillet 2021, leur durée de validité est fixée dans les limites suivantes :

a) Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;

b) Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.

Lutte contre le saturnisme - L'immeuble n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.1334-6 du Code de la santé publique imposant, lors de la vente d'un immeuble à usage d'habitation, la production d'un constat de risque d'exposition au plomb, ledit immeuble n'étant pas à usage d'habitation.

Réglementation sur l'amiante - L'immeuble entre dans le champ d'application des articles L.1334-13 et R.1334-14 I du Code de la santé publique, comme ayant été

10

913

Lc

]

bâti en vertu d'un permis de construire délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

A titre d'information, il est ici rappelé que l'usage de l'amiante a été totalement interdit en 1997. Toutefois, il est toujours présent dans de très nombreux bâtiments construits avant cette date et les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure anormale ou lors d'interventions dégradant le matériau (perçage, ponçage, découpe, friction...).

Conformément au 3^o de l'article R.1334-29-7 du Code de la santé publique, le propriétaire a produit une copie de la fiche récapitulative contenue dans le "dossier technique amiante" défini à l'article R.1334-29-5 du même code.

De cette fiche récapitulative demeurée ci-annexée, il résulte la présence de matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 dudit code.

Il est ici précisé que le ou les documents susvisés ont été établis le 21 septembre 2016, par la société SOCOTEC, dont le siège social est à SAINT QUENTIN-EN-YVELINES (78182) 3 avenue du Centre, contrôleur technique ou technicien de la construction répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

L'acquéreur déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation, sans aucun recours contre le vendeur à ce sujet.

En outre, l'acquéreur déclare être informé qu'en vertu des dispositions de l'article R.1334-19 du Code de la santé publique, les propriétaires d'immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 sont tenus, préalablement à la démolition de l'immeuble, d'effectuer un repérage des matériaux et produits de la liste C contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 susvisée et de transmettre les résultats de ce repérage à toute personne physique ou morale appelée à concevoir ou à réaliser les travaux.

Termites - L'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites ou autres insectes xylophages au sens des articles L.126-6 et L.131-3 du Code de la construction et de l'habitation dans leur rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, et le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

Diagnostic de performance énergétique - L'immeuble n'entre pas dans le champ d'application de l'article R.126-15 du Code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue du décret n°2021-872 du 30 juin 2021, comme relevant de l'une des catégories suivantes :

- a) Les constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à deux ans ;
- b) Les bâtiments indépendants dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme est inférieure à 50 mètres carrés ;
- c) Les bâtiments ou parties de bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, dans lesquels le système de chauffage ou de refroidissement ou de production d'eau chaude pour l'occupation humaine produit une faible quantité d'énergie au regard de celle nécessaire aux activités économiques ;
- d) Les bâtiments servant de lieux de culte ;
- e) Les monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire en application

M

AS

LC

—

du code du patrimoine ;

f) Les bâtiments ou parties de bâtiments non chauffés ou pour lesquels les seuls équipements fixes de chauffage sont des cheminées à foyer ouvert, et ne disposant pas de dispositif de refroidissement des locaux ;

g) Les bâtiments ou parties de bâtiments résidentiels qui sont destinés à être utilisés moins de quatre mois par an.

La production d'un diagnostic de performance énergétique n'est dès lors pas nécessaire.

Etat des risques et pollutions en application des articles L.125-5 et suivants du Code de l'environnement Conformément aux dispositions dudit article, il est ici précisé que l'immeuble est situé dans une zone :

- couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.

- non couverte par un plan de prévention des risques miniers.

- non couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.

- de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

- à potentiel radon en zone 1 définie par voie réglementaire.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département des Ardennes le 11 avril 2011 sous le numéro 2011/195.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions établi, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

De cet état, il résulte ce qui suit :

"La commune dans laquelle est situé l'immeuble :

- est située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques inondations approuvé le 28 octobre 1999.

L'immeuble objet des présentes est partiellement situé dans une zone rouge dudit plan.

- est située dans une zone de sismicité faible (2).

- est située en zone à potentiel radon faible (1).

- n'est pas située dans le périmètre d'un plan d'exposition au bruit."

L'acquéreur reconnaît avoir été informé, tant par le notaire que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation de l'immeuble et spécialement en ce qui concerne le respect pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, des règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Il reconnaît également avoir parfaitement conscience que les cartes éventuellement annexées ne permettent pas une identification précise et systématique de l'immeuble vendu et que leur interprétation comporte nécessairement des limites.

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5

117

PL

LC

]

IV du Code de l'environnement, le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Assainissement - Eaux usées - Concernant l'évacuation des eaux usées, le propriétaire déclare :

- que l'immeuble est raccordé au réseau collectif d'assainissement public, sans toutefois pouvoir préciser si ce raccordement est effectué de manière directe ou indirecte,

- n'avoir rencontré aucun problème particulier avec cette installation qui, à sa connaissance, ne nécessite aucun entretien,

- qu'à la suite de ce raccordement au réseau public et en application de l'article L.1331-5 du Code de la santé publique, les installations antérieures ont été mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances à venir.

Il est ici rappelé qu'en vertu des dispositions des articles L.1331-1 et suivants du Code de la santé publique, la commune peut procéder au contrôle de la conformité des installations de raccordement privées au réseau public d'assainissement et si nécessaire, ordonner leur mise en conformité voire même procéder d'office et aux frais du propriétaire aux travaux indispensables.

L'acquéreur reconnaît être parfaitement informé de cette législation et vouloir, le cas échéant, faire son affaire personnelle d'une éventuelle non-conformité, sans aucun recours contre le vendeur à ce sujet.

Par ailleurs, l'immeuble étant raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, le propriétaire n'est pas tenu de produire le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif effectué dans les conditions prévues au II de l'article L.1331-1-1 du Code de la santé publique.

En outre, il est précisé que l'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, de façon à ne pas les faire verser sur les fonds voisins et que le règlement sanitaire départemental ou le règlement d'assainissement de la commune peut imposer un système d'écoulement des eaux pluviales distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées.

Plan d'exposition au bruit des aéroports - Il est ici précisé que les biens objet des présentes ne se trouvent pas situés dans une zone d'exposition au bruit d'un plan d'exposition au bruit des aéroports tel que défini par l'article L.112-6 du Code de l'urbanisme.

Subrogation - Le vendeur déclare subroger expressément l'acquéreur dans tous ses droits et actions à l'encontre de l'expert intervenu pour établir les diagnostics amiante, plomb, performance énergétique et tous autres diagnostics ci-dessus relatés.

Information complémentaire en cas de mise en location - Le notaire soussigné a rappelé aux parties qu'en cas de mise en location de l'immeuble, un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, doit être annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement. A ce sujet, il est ici précisé que les diagnostics réalisés en vue des présentes peuvent également être utilisés à cet effet, pourvu qu'ils soient encore valides au jour de la signature du contrat.

MB

MS

LC

|

Arrêté de péril - Le vendeur déclare que l'immeuble n'est pas frappé d'un arrêté de péril au sens des articles L.511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ni d'une interdiction, temporaire ou définitive, d'habiter ou d'utiliser les lieux en exécution de l'article L.511-2 du même code.

Déclaration d'insalubrité - Le vendeur déclare que l'immeuble ne fait pas l'objet d'une déclaration d'insalubrité à titre irrémédiable au sens de l'article L.1331-25 du Code de la santé publique et n'a reçu aucune injonction de travaux ni interdiction temporaire ou définitive d'habiter de la part du représentant de l'Etat dans le département au sens des articles L.1331-24 et L.1331-28 du même code, à l'exception des crues de la Meuse des années 1994-1995.

Article L.514-20 du Code de l'environnement - L'acquéreur reconnaît avoir été informé, préalablement aux présentes, qu'une installation classée a été exploitée dans les locaux vendus par la Société IDEAL STANDARD FRANCE

En outre, le VENDEUR déclare que :

L'usine IDEAL STANDARD INDUSTRIES France (ISF), située au 250, rue de la Céramique à REVIN (08500) était spécialisée dans la fabrication d'appareils sanitaires en céramique et que les activités qui y étaient exploitées étaient soumises à autorisation. Un arrêté initial d'autorisation a été délivré à la société PORCHER le 23 juin 1987 et un récépissé de déclaration de changement d'exploitant a été délivré à la société IDEAL STANDARD INDUSTRIES FRANCE le 3 octobre 2004, une copie de chacun de ces arrêtés est demeurée annexée aux présentes.

La notification d'arrêt définitif des installations a été communiquée à la DREAL Champagne-Ardenne le 17 mars 2011 en vue d'une date d'arrêt effectif des installations prévue le 17 Juin 2011 et que Monsieur le Préfet des Ardennes a pris un arrêté préfectoral complémentaire en date du 26 février 2012 relatif à la cessation d'activité du site, arrêté dont copie demeurera ci-annexée.

Information de l'acquéreur - Concernant les dangers ou les inconvénients importants résultant de cette exploitation, le propriétaire déclare que :

- il a été instauré par un arrêté préfectoral en date du 08 juillet 2015 la création de servitudes d'utilité publique sur l'immeuble vendu, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes.

- il a été établi un plan de gestion a été établi par la société ENVIRON le 8 juillet 2013 (rapport n° 11 ERE 12 076), dont une copie demeurera ci-annexée. Il a été établi en considération d'un futur usage industriel.

Ce rapport rappelle les différents diagnostics de pollution réalisés sur le site, ainsi que les différentes phases d'investigations menées en 2011 et 2012 pour identifier les sources de pollution.

Plusieurs mesures de gestion ont été retenues, notamment l'excavation ponctuelle de terres impactées et le confinement de surface.

L'analyse des risques résiduels prédictive réalisée conclut, après mise en œuvre des mesures de gestion préconisées, à la compatibilité du site avec un usage industriel. Des restrictions d'usage et une phase de surveillance du site sont également prévues.

- Les activités exercées dans LES BIENS ont entraîné la manipulation ou le

107

MS

Lc

]

stockage de substances chimiques ou radioactives. La teneur des substances concernées et les conditions techniques de leur manipulation ou de leur stockage ont été, préalablement aux présentes, communiquées à L'ACQUEREUR, notamment par la remise du plan de gestion susvisé.

- Avoir respecté les mises en demeure et injonctions qui lui ont été formulées par divers arrêtés de Monsieur le Préfet des Ardennes, et ce, depuis l'annonce de la cessation d'activités.

Renonciation par l'acquéreur - En conséquence, l'acquéreur renonce à se prévaloir des dispositions prévues au troisième alinéa de l'article L.514-20 du Code de l'environnement l'autorisant, à défaut de ces informations et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée aux présentes dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, à demander la résolution de la vente ou à se faire restituer une partie du prix, à moins qu'il ne préfère demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Reproduction de l'article L.514-20 du Code de l'environnement - A titre d'information complémentaire, est ici littéralement reproduit l'article L.514-20 du Code de l'environnement :

"Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

Information complémentaire relative à la pollution des sols - Le notaire a également informé les parties des dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement ci-après littéralement reproduit :

« Sans préjudice de l'article L.514-20 et de l'article L.125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L.125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L.125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat ou, à défaut, l'usage envisagé au sens de l'article L.556-1 A, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du

B

MS

LC

loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. La réhabilitation du terrain s'entend au sens du même article L.556-1 A.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. »

A ce sujet, il résulte des informations, connues à ce jour, émanant des sites GEORISQUES, BASIAS et BASOL permettant de déterminer les sites susceptibles d'entraîner un risque de pollution, dont une copie est demeurée ci-annexée :

- qu'il existe sur la commune dans laquelle est situé l'immeuble, des installations soumises à autorisation ou à enregistrement, au titre de l'article L.514-20 du Code de l'environnement.

- et qu'il existe, à proximité de l'immeuble, des sites répertoriés comme supportant ou ayant supporté une activité pouvant avoir entraîné un risque de pollution des sols.

Biens archéologiques immobiliers - L'acquéreur reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire des dispositions de l'article L.541-1 du Code du patrimoine relatif à l'archéologie préventive portant réglementation des biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001.

Ils sont présumés appartenir à l'Etat.

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire.

Lorsque le bien est découvert fortuitement et qu'il donne lieu à une exploitation, conformément à l'article L.541-3 du Code du patrimoine, la personne qui assure cette exploitation verse à l'inventeur une indemnité forfaitaire ou, à défaut, intéresse ce dernier au résultat de l'exploitation du bien. L'indemnité forfaitaire et l'intéressement sont calculés en relation avec l'intérêt archéologique de la découverte.

Biens archéologiques mobiliers - L'acquéreur reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire des dispositions de l'article L.541-1 du Code du patrimoine relatif à l'archéologie préventive portant réglementation des biens archéologiques mobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

Ces biens archéologiques mobiliers sont présumés appartenir à l'Etat dès leur mise au jour au cours d'une opération archéologique et, en cas de découverte fortuite, à compter de la reconnaissance de l'intérêt scientifique justifiant leur conservation.

Lors de la déclaration de la découverte fortuite qu'elle doit faire en application de l'article L.531-14 dudit code, la personne déclarante est informée, par les services de l'Etat chargés de l'archéologie, de la procédure de reconnaissance de l'intérêt scientifique de l'objet susceptible d'être engagée. L'objet est placé sous la

103

PS

LC

L

garde des services de l'Etat jusqu'à l'issue de la procédure.

La reconnaissance de l'intérêt scientifique de l'objet est constatée par un acte de l'autorité administrative, pris sur avis d'une commission d'experts scientifiques. L'autorité administrative se prononce au plus tard cinq ans après la déclaration de la découverte fortuite. La reconnaissance de l'intérêt scientifique de l'objet emporte son appropriation publique. Cette appropriation peut être contestée pour défaut d'intérêt scientifique de l'objet devant le juge administratif dans les délais réglementaires courant à compter de l'acte de reconnaissance.

Quel que soit le mode de découverte de l'objet, sa propriété publique, lorsqu'elle a été reconnue, peut-être à tout moment contestée devant le juge judiciaire par la preuve d'un titre de propriété antérieur à la découverte.

Panneaux photovoltaïques - Le propriétaire déclare que l'immeuble n'est pas équipé de panneaux solaires photovoltaïques.

Immeuble non concerné par le Pyralène - L'immeuble n'est ni équipé ni vendu avec un appareil contenant du pyralène ou une autre substance de type arochlor ou askarel, plus communément désignés sous le terme de « PCB ».

Parc naturel régional des Ardennes - Le vendeur déclare que l'immeuble vendu est compris dans la zone du parc naturel régional des Ardennes, créé en application de l'article L.331-1 du Code de l'environnement .

L'acquéreur déclare avoir personnellement consulté le site <http://www.parc-naturel-ardennes.fr> et obtenu toutes les informations qu'il jugeait nécessaire.

Il reconnaît que son attention a été attirée sur l'existence dans le périmètre de ce parc de :

- d'une Zone de Protection Spéciale FR 21122013 "Plateau Ardennais",
- diverses Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF),
- diverses Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO).

L'acquéreur déclare avoir eu connaissance, dès avant ce jour, de cette situation, vouloir en faire son affaire personnelle et s'interdire toute action à ce sujet contre le vendeur.

Risque nucléaire - Le VENDEUR déclare que l'immeuble objet des présentes est concerné par le Dossier Départemental des Risques Majeurs approuvé par arrêté préfectoral en date du 02 Janvier 2006, pour le risque suivant : **Le risque nucléaire. (Centrale de CHOOZ).**

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

OBLIGATIONS DU VENDEUR

Etat - Contenance - L'immeuble est délivré dans son état actuel, sans garantie de la contenance, la différence avec celle réelle, même supérieure à un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur.

Déclarations complémentaires sur l'immeuble - A ce sujet, le vendeur

10

MS

LC

déclare :

Que l'immeuble vendu est libre de toute réquisition ou préavis de réquisition, d'expropriation, de réservation, d'emprise de la part de collectivité publique et, à sa connaissance, il n'est pas menacé d'en faire l'objet.

Qu'il n'a souscrit aucun contrat d'affichage ou de publicité sur l'immeuble vendu.

Qu'il n'a bénéficié d'aucune subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat pour ledit immeuble.

Qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée dans le tréfonds de l'immeuble vendu.

Qu'il n'existe pas de locataires, d'anciens locataires, d'occupants ou autres, susceptibles de pouvoir bénéficier d'un droit de préemption ou de préférence quelconque.

Qu'il n'a pas effectué dans le bien vendu de travaux nécessitant la délivrance d'un permis de construire ou une déclaration préalable, dont l'achèvement remonterait à moins de dix ans, autres que le permis de construire ci-dessus relatée.

Vices cachés - Le vendeur ne sera pas tenu à la garantie des vices apparents ou cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments, à l'exception toutefois et le cas échéant, de ce qui est dit ci-dessus sous le titre "Environnement - Santé publique".

Toutefois, cette exonération de la garantie des vices cachés ne peut s'appliquer aux défauts de la chose vendue dont le vendeur a déjà connaissance.

Le vendeur déclare en outre ne pas avoir réalisé, sur l'immeuble vendu, de travaux nécessitant la souscription d'une assurance dommages-ouvrage, dans les dix dernières années.

L'attention du vendeur est également attirée sur le fait qu'aux termes d'une jurisprudence récente de la cour de cassation, le vendeur ayant réalisé lui-même des travaux pourrait être assimilé à un professionnel présumé connaître les vices des constructions qu'il a lui-même réalisées.

A ce sujet, il est ici précisé que si des travaux entrant dans le cadre de la loi du 4 janvier 1978 avaient néanmoins été réalisés, le vendeur resterait responsable de ces derniers dans les conditions des articles 1792 et suivants du Code civil ci-après littéralement reproduits :

Article 1792 du Code civil - *« Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.*

Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère »

Article 1792-1 - *« Est réputé constructeur de l'ouvrage :*

1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;

2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;

B

95

LC

L

3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage. »

Article 1792-2 - « La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage. »

Raccordements aux réseaux - L'attention de l'acquéreur a été attirée sur le fait que, faute de convention contraire dans le présent acte, ni le raccordement des installations qui seraient présentes dans les biens vendus aux divers réseaux publics ou privés (d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de télévision ou autres), ni la conformité aux normes actuellement en vigueur des raccordements éventuellement existants, ne lui sont garantis par le vendeur. Tous travaux qui deviendraient nécessaires au titre de l'un quelconque de ces points seraient donc à sa charge exclusive sans recours contre ledit vendeur.

Garantie d'éviction - Situation hypothécaire - Le vendeur sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit et s'oblige à obtenir, à ses frais, la mainlevée des inscriptions hypothécaires pouvant grever l'immeuble vendu.

A ce sujet, le service de la publicité foncière a délivré à la date du 18 juin 2021 et du 06 août 2021 depuis prorogé, un état ne révélant l'existence d'aucune inscription sur l'immeuble vendu.

OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

Impôts et charges - L'acquéreur supportera à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et autres charges auxquels l'immeuble vendu est assujéti.

Concernant les taxes foncières et d'enlèvement des ordures ménagères, il est ici précisé ce qui suit :

- Le vendeur demeure seul tenu au paiement de celles relatives aux années antérieures.

- L'acquéreur s'oblige, en ce qui concerne le paiement des taxes relatives à l'année en cours, à rembourser la fraction lui incombant, calculée prorata temporis, à première demande du vendeur, redevable légal, accompagnée d'une copie de l'avertissement fiscal.

- Enfin, l'acquéreur sera tenu au paiement de celles relatives aux années postérieures. A ce sujet, si l'avertissement continuait à être établi au nom du vendeur, celui-ci s'oblige, sans délai, à informer le centre des impôts du changement de situation résultant des présentes.

Abonnements aux services - L'acquéreur fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation, de manière que le vendeur ne soit jamais inquiété ni

17

RS

Lc

]

recherché à ce sujet, de tous abonnements et contrats passés par le vendeur ou les précédents propriétaires, se rapportant à l'immeuble vendu, et notamment ceux souscrits pour le service des eaux, du gaz, de l'électricité et du téléphone, et supportera le coût desdits abonnements et des consommations y afférentes, à compter de l'entrée en jouissance. A ce sujet, il déclare avoir reçu du vendeur toutes informations sur les contrats de distribution d'électricité et de gaz le cas échéant.

Installations et équipements - L'acquéreur prendra, sans recours contre le vendeur, les installations attachées au bien vendu, telles qu'électricité, chauffage, sanitaire et autres, dans l'état dans lequel elles se trouveront au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

Servitudes - L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes, continues ou discontinues pouvant grever le bien vendu, sauf à s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, le tout s'il en existe, à ses risques et périls, autres que celles, ci-dessus relatées.

Assurance-incendie - Il est rappelé qu'en vertu de l'article L.121-10 du Code des assurances, en cas d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de l'acquéreur, sauf la faculté pour ce dernier de résilier le contrat d'assurance.

L'acquéreur donne ordre et mandat au vendeur, qui accepte, de résilier toutes les polices d'assurances concernant l'immeuble vendu, à compter de l'entrée en jouissance, déclare vouloir faire son affaire personnelle de la souscription d'un nouveau contrat d'assurance à sa meilleure convenance.

DISPOSITIONS DIVERSES

ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit immeuble dépend du patrimoine de la société venderesse pour l'avoir acquis de la Commune de REVIN aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Tanguy DELEGRANGE alors notaire à ROCROI, le 07 décembre 2015, moyennant un prix principal payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

Une expédition dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière CHARLEVILLE-MEZIERES 1, le 22 décembre 2015, volume 0804P01 2015P numéro 4763.

Ledit immeuble objet des présentes appartenait à la Commune de REVIN par suite de l'acquisition faite de La Société dénommée IDEAL STANDARD FRANCE, Société par Actions Simplifiée au capital de 11.155.888,00 € ayant son siège social à ROISSY EN FRANCE (Val-d'Oise) Parc Des Reflets - Paris Nord 11 - 165 Avenue du Bois de la Pie identifiée sous le numéro SIREN 552010969 RCS PONTOISE.

Observation étant ici faite que la société IDEAL STANDARD FRANCE, VENDEUR, était anciennement et successivement dénommée savoir :

- Originellement, "S.A. DES ETABLISSEMENTS PORCHER" ;
- Changement de dénomination de ladite société "S.A. DES ETABLISSEMENT PORCHER" en USANIFRANCE, suivant acte reçu par Maître Jean Louis MAQUENNE, Notaire à FUMAY, en date du 30 juin 1999, publié au la

M

RL

LC

]

Service de la publicité foncière de CHARLEVILLE MEZIERES, le 19 Juillet 1999, volume 1999 P, numéro 3641 ;

- Changement de dénomination et transfert de siège social de SANIFRANCE en AMERICAN STANDARD FRANCE, puis AMERICAN STANDARD FRANCE en DEAL STANDARD FRANCE, VENDEUR aux présentes, suivant acte reçu par Maître Jean Louis MAQUENNE, Notaire à FUMAY, en date du 10 juillet 2006, publié au Service de la publicité foncière de CHARLEVILLE MEZIERES, le 04 septembre 2006, volume 2006 P, numéro 3887.

Suivant acte reçu par Maître Tanguy DELEGRANGE le 13 janvier 2014

Cette acquisition a eu lieu, avec d'autres biens, moyennant le prix de UN EURO (1,00€)

Cette somme a été payée comptant et quittancée dans l'acte sans deniers d'emprunt.

Audit acte LE VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu. Une copie authentique de cet acte a été publiée au Service de la publicité foncière de CHARLEVILLE-MEZIERES 1 le 24 janvier 2014, volume 2014 P numéro 421

Originellement, Les immeubles objets des présentes appartenaient à la Société Anonyme IDEAL STANDARD France, susnommée, pour les avoir acquis suivant acte dont il ne peut préciser ni sa date ni celle de son enregistrement.

En tout état de cause, ladite société en a eu la jouissance paisible, publique et non interrompue à titre de propriétaire depuis plus de trente ans et en tout état de cause avant le 1er janvier 1956.

REMISE DE TITRES

Il n'est fait la remise d'aucune pièce ni titre de propriété antérieurs à l'acquéreur qui pourra s'en faire délivrer, à ses frais, tous extraits ou copies comme étant subrogé dans tous les droits du vendeur.

INFORMATIONS GENERALES AMENAGEMENTS ET TRANSFORMATIONS

Le notaire soussigné informe l'acquéreur, dans la mesure où il projette d'effectuer des constructions, des aménagements ou des transformations, et ce quelle qu'en soit la destination :

- De ce que, préalablement à toute construction, un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé ;

- De l'obligation d'affichage du permis de construire sur les lieux des travaux ainsi qu'à la mairie, et de la nécessité de faire constater, dès le premier jour, l'exécution de celle-ci par huissier ou toute personne en ayant les compétences, afin de justifier d'un affichage continu de deux mois (délai de recours des tiers) ;

- Que le permis de construire ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :

1) d'aucun recours devant la juridiction administrative, et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain ;

107

MS

LC

|

- 2) d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance ;
- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et que, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an ;
 - Que l'action en annulation d'un permis de construire n'est plus recevable à l'expiration du délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction.
 - De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité prévu aux articles 1792 et suivants du Code civil, délai pendant lequel l'assurance construction devra garantir les propriétaires successifs.

CONSERVATION DES FACTURES DE TRAVAUX

Le notaire soussigné rappelle à l'acquéreur la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous les autres documents s'y rapportant afin notamment de permettre l'application des règles relatives à la garantie décennale, ainsi que les déductions fiscales relatives aux plus-values.

DECLARATIONS D'ETAT-CIVIL

- Le représentant de la société "VENDEUR" déclare :
- Que la société "VENDEUR" est une société française et a son siège social en France.
 - Que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée.
 - Que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions.
 - Que la société n'est pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir

M

95

LC

]

d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

Les Parties confirment, chacune en ce qui la concerne, que par la signature des présentes, i) elles ont échangés toutes les informations qu'elles jugent déterminantes, à la date des présentes, au sens de l'article 1112-1 du Code civil et ii) avoir un intérêt économique à signer le présent contrat.

Le Vendeur déclare qu'il a transmis de bonne foi toutes les informations qui lui ont semblé déterminantes pour son Acquéreur et celui-ci reconnaît qu'il a pu, avec ses conseils, poser toutes les questions au Vendeur et obtenir les réponses qu'il juge satisfaisantes.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <http://www.mediation.notaires.fr>

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte, dès avant ce jour, et en conséquence, avoir eu la possibilité d'en prendre connaissance avant d'apposer leur signature sur ledit acte.

PROTECTION DES INFORMATIONS A CARACTERE NOMINATIF

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, les parties sont informées que l'office notarial, rédacteur des présentes, 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 les concernant et à les transmettre à certaines administrations, notamment aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales.

Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant via le Correspondant « Informatique et Libertés » désigné par l'office à : cpd-adsn@notaires.fr

Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de leur part auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

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. Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions fiscales et des peines encourues en

MB

AS

LC

]

cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

ATTESTATION

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 impôts, droits et taxes.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure dans la partie normalisée du présent acte, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE, rédigé sur VINGT-SEPT pages.

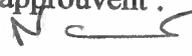
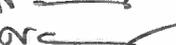
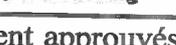
La partie normalisée comprenant ONZE pages.

Fait et passé à FUMAY,

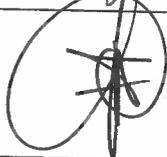
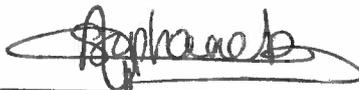
En l'étude du notaire soussigné.

Les jour, mois et an susdits,

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 : 	Paraphes   
---	---

Les renvois sont spécialement approuvés par les requérants dont il y a lieu de réincorporer le texte dans le corps du présent acte et qui forment un tout avec ledit acte.

Paraphes	Nom et qualité	Signatures
LC	Madame Linaëlle COMBESCOT, représentant le vendeur	
MB	Monsieur Bernard DEKENS, représentant l' Acquéreur	
MS	Madame Magali STEPHANEK Représentant le percepteur	
L	Maître Simon MAQUENNE	



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
CHARLEVILLE-MEZIERES 1

Numéro de dossier Télé@ctes : 202200154362

Demande de renseignements n° 0804P01 2022H364 (71)
déposée le 11/01/2022, par la SCP MAQUENNE J.L. ET S.

Réf. dossier : 202100487 - SF Vente à CCARM

CERTIFICAT

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document(*) qui contient les éléments suivants:

- Pour la période de publication du 18/05/2021 au 10/10/2021 (date de mise à jour fichier)

[x] Il n'existe aucune formalité au fichier immobilier non informatisé,

[x] Il n'existe aucune formalité publiée au fichier immobilier informatisé,

- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :
du 11/10/2021 au 11/01/2022 (date de dépôt de la demande)

[x] Il n'existe aucune formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A CHARLEVILLE-MEZIERES 1, le 12/01/2022

Pour le Service de la Publicité Foncière,

Le comptable des finances publiques,

Jean-Louis VARET

(*) Le nombre de page(s) total figure en fin de document

Les dispositions des articles 38 à 43 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement, un droit d'accès et un droit de rectification.



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
CHARLEVILLE-MEZIERES 1

Numéro de dossier Télé@ctes : 202200154362
Demande de renseignements n° 0804P01 2022H364 (71)
déposée le 11/01/2022, par la SCP MAQUENNE J.L. ET S.

Réf. dossier : 202100487 - SF Vente à CCARM

CERTIFICAT

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document qui contient les éléments suivants:

- Pour la période de publication du 18/05/2021 au 10/10/2021 (date de mise à jour fichier)
 Il n'existe aucune formalité au fichier immobilier non informatisé,
- Il n'existe aucune formalité publiée au fichier immobilier informatisé,
- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :
du 11/10/2021 au 11/01/2022 (date de dépôt de la demande)
 Il n'existe aucune formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A CHARLEVILLE-MEZIERES 1, le 12/01/2022

Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Jean-Louis VARET

Cet état est dématérialisé et transmis par Télé@ctes.

Les dispositions des articles 38 à 43 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement, un droit d'accès et un droit de rectification.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

CHARLEVILLE-MEZIERES 1

CITE ADMINISTRATIVE

08011 CHARLEVILLE-MEZIERES CEDEX

Téléphone : 0324566073

Mél. : spf.charleville-mezieres1@dgifp.finances.gouv.fr

**SCP MAQUENNE J.L. ET S.
2 RUE BAUDUIN PETIT
BP33
08170 FUMAY**

Vous trouverez dans la présente transmission :

- Les désignations des immeubles et des personnes issues de votre demande et prises en compte par le serveur Télé@ctes ainsi que celles connues de Fidji pour la délivrance des formalités suivi d'un sommaire des formalités publiées et reportées.
- La période d'interrogation est précisée en début de document.
- La réponse à votre demande de renseignements comportant : le certificat, les images des fiches antérieures à Fidji, le relevé des formalités publiées et le certificat de dépôt.

VOUS SOUHAITEZ DEPOSER UNE DEMANDE DE COMPLEMENTAIRE

Pour obtenir les informations complémentaires à la réponse initiale, il vous suffit d'indiquer la référence de la demande initiale(1), Fidji calculera automatiquement la date de début de la période de recherche(2) et reprendra l'ensemble des paramètres sur lesquels la réponse initiale a été formulée.

Pour télépublier un acte accompagné de la demande de complémentaire : la référence de la demande initiale suffit.

Même si votre acte n'entre pas dans le périmètre de Télé@ctes, une complémentaire peut être transmise, par dossier séparé, via Télé@ctes.

Si vous ne disposez pas de Télé@ctes, vous pouvez vous procurer l' imprimé 3240 à partir du site internet « www.impots.gouv.fr ».

VOUS SOUHAITEZ TRANSFERER UN DOSSIER

L'état réponse initial a été délivré via Télé@ctes

Transmettez tout le fichier dématérialisé à votre confrère qui nous transmettra uniquement la référence de la réquisition initiale(1) lors du dépôt d'un acte via Télé@ctes.

ou

L'état réponse initial a été délivré hors Télé@ctes

Transmettez tout le dossier papier (demande de renseignements, état-réponse) à votre confrère qui nous transmettra uniquement la référence de la réquisition initiale(1) lors du dépôt d'un acte via Télé@ctes.

NB : Une présentation des règles de délivrance des renseignements par les Services de la Publicité Foncière est diffusée sous forme d'une plaquette " La délivrance des renseignements " dont un exemplaire a été mis à la disposition de votre étude. Elle est également disponible sur votre intranet.

(1) La référence de la demande initiale est une information propre à Fidji, restituée automatiquement dans la " réponse du SPF " émanant de Télé@ctes. Elle figure également en entête du certificat du SPF, sous le format AAAA H XXXXX (XX), et au pied de chaque page sous le format AAAA H XXXXX.

(2) La réponse complémentaire couvre la période de la date de mise à jour fichier de la réponse initiale à la date de dépôt de la réquisition complémentaire.

0804P01 2022H364

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N°

PERIODE DE CERTIFICATION : du 18/05/2021 au 11/01/2022

IMMEUBLES PRIS EN COMPTE DANS LE SERVEUR Télé@ctes

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
363	REVIN	AK292		
363	REVIN	AK159		
363	REVIN	AK152		

IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
363	REVIN	AK 152		
		AK 159		
		AK 292		

Cetle réponse vous est transmise sous forme dématérialisée à votre demande.

