

2004 D N° 26714 Volume : 2004 P N° 15436
Publié et enregistré le 02/12/2004 à la conservation des hypothèques
de
MONTPELLIER 2ÈME BUREAU
Droits : 2.861.00 EUR
Salaires : 59.00 EUR Reçu : Deux mille neuf cent vingt
TOTAL : 2.920.00 EUR Euros
Le Conservateur des Hypothèques,
Jean-Claude BESANCON

17843 02
FGV/F

VENTE
SA FINANCIERE D'AUJOURD'HUI – SCI ORPHINVEST 2
/
SCI THOMARION

L'AN DEUX MILLE QUATRE,
Le QUINZE OCTOBRE
A MONTPELLIER (Hérault), au siège de l'Office Notarial, ci-après
nommé,
Maître François GRANIER, Notaire, associé de la Société Civile
Professionnelle dénommée "François GRANIER, André BONNARY, Rémi
FOURNIER MONTGIEUX et Jean-Christophe CLARON, Notaires", titulaire d'un
Office Notarial à MONTPELLIER (Hérault), soussigné,
Avec la participation de Maître Frédérique LAURENT-ANDRE Notaire à
NARBONNE, assistant le VENDEUR, ici présente,
A REÇU LA PRESENTE VENTE.

IDENTIFICATION DES PARTIES

- "VENDEUR" - :

1 – La Société dénommée FINANCIERE D'AUJOURD'HUI, société anonyme
au capital de 50.000,00 euros, dont le siège est à PARIS (75008), 10, Rue Lord
Byron, identifiée au SIREN sous le numéro 400 056 123 et immatriculée au Registre
du Commerce et des Sociétés de PARIS.

2 – La Société dénommée SCI ORPHINVEST 2, société civile immobilière au
capital de 1.524,49 EUROS, dont le siège est à PARIS (75008), 10 Rue Lord Byron,
identifiée au SIREN sous le numéro 429 103 260 et immatriculée au Registre du
Commerce et des Sociétés de PARIS.

- "ACQUEREUR" - :

La Société dénommée THOMARION, société civile immobilière au capital de
1.120,00 euros, dont le siège est à SETE (34200), Villa Thomarion, 13 rue Miramar,
identifiée au SIREN sous le numéro 433 706 058 et immatriculée au Registre du
Commerce et des Sociétés de SETE.

ON [Signature] - [Signature] [Signature]

INTERVENTION DU PRETEUR

La Société dénommée **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU MIDI**, société coopérative à capital et personnel variables, régie par le livre V du code rural, dont le siège est à LATTES (34970), MAURIN, avenue de Montpelliéret, identifiée au SIREN sous le numéro 393 649 686 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER,

Intervenant dans le cadre du financement du prix tel qu'il sera expliqué ci-après.

INTERVENTION DES CAUTIONS SOLIDAIRES

Monsieur Pascal Laurent Alain **NICOULET**, agent immobilier, et Madame Corinne Françoise **LIMON**, directeur général de société, son épouse, demeurant ensemble à SETE (34200), Villa Thomarion, 13 rue Miramar,

Nés savoir :

Monsieur **NICOULET** à MONTAUBAN (82000) le 24 décembre 1972,

Madame **NICOULET** à SETE (34200) le 22 novembre 1971,

Mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de SETE (34200), le 2 août 1999.

Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

Monsieur de nationalité française.

Madame de nationalité française.

«Résidents» au sens de la réglementation fiscale.

A l'effet de se rendre et se constituer caution solidaire de l'emprunteur envers le prêteur.

EXPOSE

Inapplication des dispositions de l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation

Les dispositions de l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation sont inapplicables aux présentes, l'**ACQUEREUR** étant une personne morale. Par suite il n'y a pas eu lieu de purger le délai de réflexion/rétraction.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire.
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs demeures ou sièges respectifs.

Pour l'exécution du prêt ci-après relaté, la **BANQUE** élit domicile en son siège.

Et spécialement pour la validité de l'inscription à prendre, la correspondance et le renvoi des pièces, élection de domicile est faite en l'Etude du Notaire soussigné.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée **FINANCIERE D'AUJOURD'HUI** est représentée par Monsieur Matthias GABARRON, clerc de notaire, domicilié professionnellement à MONTPELLIER, 2 rue Stanislas Digeon, en vertu d'une procuration sous seing privé en date à PARIS du 13 mai 2004, dont l'original demeurera ci-annexé, consentie par Monsieur Bruno CLOSTRE, demeurant à PARIS (8ème), 10 rue Lord Byron.

Monsieur CLOSTRE agissant lui-même en qualité de Président Directeur Général de ladite société, nommé à cette fonction qu'il a acceptée et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date à PARIS du 29 juin 2001.

- La Société dénommée **SCI ORPHINVEST 2** est représentée par Monsieur Matthias GABARRON, clerc de notaire, domicilié professionnellement à MONTPELLIER, 2 rue Stanislas Digeon, en vertu d'une procuration sous seing privé en date à PARIS du 13 mai 2004, dont l'original demeurera ci-annexé, consentie par Monsieur Bruno CLOSTRE, demeurant à PARIS (8ème), 10 rue Lord Byron,

Monsieur CLOSTRE agissant lui-même en qualité de gérant statutaire de ladite société, nommé à cette fonction aux termes de l'article 16 des statuts et ayant tous pouvoirs aux termes desdits statuts.

- La Société dénommée **THOMARION** est représentée par Monsieur et Madame Pascal NICOLET, demeurant à SETE, Villa Thomarion, 13 rue Miramar en leur qualité de seuls associés de ladite société.

- La Société dénommée **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU MIDI** est représentée par Madame Valérie PANIS, clerc de notaire, domiciliée professionnellement à MONTPELLIER, 2 rue Stanislas Digeon en vertu d'une procuration sous seing privé en date du 25 août 2004, dont l'original demeurera ci-annexé, consentie par Monsieur Armand MASSEBEUF, chef de Département à la CRCA DU MIDI,

Monsieur MASSEBEUF lui-même habilité par pouvoir qui lui a été donné le 24 septembre 2003 par Monsieur Jean-Claude PICHON, directeur général,

Monsieur PICHON lui-même habilité par délibération du Conseil d'Administration en date du 21 avril 2000, déposée au rang des minutes de Maître BILLET, Notaire à PIGNAN le 20 juillet 2000.

- Monsieur et Madame Pascal **NICOLET** sont présents.

TERMINOLOGIE

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

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

- Le mot « **PRETEUR** » désigne le ou les prêteurs.

- "**L'IMMEUBLE**" ou "**L'ENSEMBLE IMMOBILIER**" désignera l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers objet de la présente vente.

- Les "**BIENS**" désigneront les biens et droits immobiliers objet de la présente vente.

- Les mots "**Biens mobiliers**", s'il en existe, désignent les meubles et objets mobiliers objet des présentes.

VENTE

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, vend à **L'ACQUEREUR**, qui accepte, les **BIENS** dont la désignation suit :

DESIGNATION

- Désignation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Dans un ensemble immobilier situé à SETE (HÉRAULT), 83, Boulevard Camille Blanc, dénommé "Résidence Orphée-Cap", édifié sur une parcelle de terrain cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
BS	303	83, Boulevard Camille Blanc	00ha 42a 81ca

Formant le lot numéro cinq du lotissement des Carrières approuvé par arrêté de Monsieur le Maire de SETE le 15 octobre 1986, déposé au rang des minutes de Maître Henri VIDAL, Notaire à SETE, le 20 novembre 1986, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 19 décembre 1986, volume 527, numéro 535.

- Désignation des BIENS :

Lot numéro soixante quinze (75) :

Au deuxième sous-sol, escalier A, un local à usage de bureaux ou professionnel.

Et les deux cent trente huit/dix millièmes (238/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent deux (102) :

Un parking extérieur portant numéro 1 du plan.

Et les trois/dix millièmes (3/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Absence de meubles et objets mobiliers

La présente vente ne contient aucun meuble ni objet mobilier, ainsi déclaré par les parties.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS CONCERNES

Le présent acte porte sur la totalité en pleine propriété des BIENS sus-désignés.

Ces BIENS vendus appartiennent au VENDEUR ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE

La superficie de la partie privative des BIENS, objet des présentes, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 dite « loi Carrez », est de 130 m² pour le lot numéro 75, le tout ainsi qu'il est développé à la suite de la partie normalisée.

EFFET RELATIF

Concernant le lot numéro 102, vendu par la S.C.I. ORPHINVEST 2 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Frédérique LAURENT-ANDRE, Notaire à NARBONNE le 2 février 2000, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 15 mars 2000, volume 2000P, numéro 3535.

Concernant le lot numéro 75, vendu par la S.A. FINANCIERE D'AUJOURD'HUI :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Philippe DESOUTTER, Notaire à PERIGUEUX, avec la participation de Maître Frédérique LAURENT-ANDRE, le 22 février 1999, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER, les 19 avril 1999 et le 2 juin 1999 volume 1999P, numéro 4852.

Une attestation rectificative a été établie par ledit Notaire le 28 mai 1999 et publiée audit bureau des hypothèques le 2 juin 1999 volume 1999P numéro 6771.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE CO PROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître VIDAL, Notaire à SETE, le 20 janvier 1988, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 9 mai 1988, volume 544 numéro 113.

Un acte rectificatif a été établi par ledit Notaire le 19 mai 1988 et publié audit bureau des hypothèques le 17 juin 1988, volume 546, numéro 147.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a smaller one in the middle, and initials on the right.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître Frédérique LAURENT-ANDRE, Notaire à NARBONNE, le 2 février 2000, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 15 mars 2000, volume 2000P numéro 3533 (annulation du lot numéro 96 et création des lots numéros 102 à 114 inclus);

- aux termes d'un acte reçu par Maître Frédérique LAURENT-ANDRE, Notaire à NARBONNE, le 6 mai 2004, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 7 juin 2004 et le 6 août 2004 volume 2004P numéro 7062, suivi d'un acte rectificatif en date du 5 août 2004, publié audit bureau le 6 août 2004, volume 2004P, numéro 10039.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière qui, ne donnant lieu ni à publicité foncière ni à taxation, seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire des **BIENS** vendus à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les **BIENS** vendus étant entièrement libres de location ou occupation, ainsi que le **VENDEUR** le déclare et que **L'ACQUEREUR** a pu le constater en les visitant.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de CINQUANTE HUIT MILLE CINQ CENTS EUROS (58.500,00 EUR), s'appliquant, savoir :

- au lot n° 75 à concurrence de 57 500 € ;
- au lot n° 102 à concurrence de 1 000 €.

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

FINANCEMENT PAR UN PRET

L'Etablissement bancaire ci-dessus dénommé et l'**ACQUEREUR** sont liés par un contrat de prêt non concerné par les dispositions des articles L 312-2 et suivants du Code de la Consommation, dont un exemplaire demeurera **ci-annexé** après mention.

CARACTERISTIQUES DU PRÊT

Le prêt dont il est parlé ci-dessus, accordé par l'établissement sus-dénommé en tête des présentes, est consenti aux conditions particulières suivantes :

Nature du prêt : MTA TX FIXE PRO N 684659014PR

Montant du prêt en principal : CENT NEUF MILLE EUROS (109.000,00 EUR)

Durée : 180 mois soit 15 ans

Remboursement : mensuel

Echéances :

- Montant des échéances hors assurance décès invalidité et frais divers : pendant la période de différé d'amortissement et d'intérêts, les intérêts calculés et différés seront capitalisés et produiront intérêts au taux du prêt. Ils seront amortis sur la durée restant à courir. Pourcentage de différé d'intérêts : 100 %.

- Différé d'amortissement et d'intérêts : 0,00 euros pendant 11 échéances.

- Versement constant : 931,01 euros pendant 169 échéances.

- Première échéance au plus tard le : 15 novembre 2004

- Dernière échéance au plus tard le : 15 octobre 2019

- Date de péremption de l'inscription : QUINZE OCTOBRE DEUX MIL VINGT

ET UN

Taux hors assurance :

Différé d'amortissement et d'intérêts au taux annuel de 4,85 % pendant 11 mois. Versement constant au taux annuel de 4,85 % pendant 169 mois.

Le taux effectif global (articles L 313-1 et L 313-2 du Code de la Consommation) ressort à 4,9555 % l'an.

CN . [Signature] - HP [Signature]

- Devra, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter s'il y a lieu les frais de purge, et rapporter à ses frais les mainlevées des inscriptions au plus tard dans le délai de six mois des présentes et les certificats de radiation correspondants dans les meilleurs délais.

- Fera son affaire personnelle du paiement de la totalité de la taxe d'habitation, si elle est exigible. Il réglera l'impôt foncier sauf à tenir compte de la convention de répartition ci-après. Il est précisé en tant que de besoin qu'il reste seul tenu du paiement des taxes foncières relatives aux années antérieures de manière que l'**ACQUEREUR** ne puisse être recherché à ce sujet.

- Ne pourra pas se retrancher derrière les clauses d'exonération de garantie des vices cachés envers l'**ACQUEREUR** s'il venait à être considéré comme un professionnel de l'immobilier.

A la charge de L'ACQUEREUR

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

- Prendra les **BIENS** vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du **VENDEUR** pour raison :

- soit de l'état du sol ou du sous-sol de **L'IMMEUBLE** à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées.

- soit de l'état des **BIENS** vendus, de **L'IMMEUBLE** dont ils dépendent, des vices de toute nature apparents ou cachés dont ils peuvent être affectés, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant ci-après.

- soit de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède.

- soit même de l'état parasitaire de l'immeuble vendu notamment concernant les termites ou autres insectes xylophages et ennemis des matériaux dans la mesure où les prescriptions de la loi numéro 99-471 du 8 Juin 1999 sont respectées.

- soit même de la surface du terrain sur lequel **L'IMMEUBLE** est édifié et, le cas échéant, de la surface des **BIENS** vendus n'entrant pas dans le champ d'application des dispositions de la loi Carrez, la différence en plus ou en moins s'il en existe entre la contenance sus-indiquée et celle réelle devant faire le profit ou la perte de **L'ACQUEREUR** sans aucun recours contre le **VENDEUR**.

- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les **BIENS** ou **L'IMMEUBLE**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

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

- Paiera tous les frais, droits et émoluments du présent acte, de ses suites et conséquences.

- Fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous traités et abonnements relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité et autres fournitures s'il y a lieu qui ont été contractés par le **VENDEUR** relativement aux **BIENS**.

- Ne continuera pas, s'il en existe, les polices actuelles complémentaires garantissant les **BIENS** souscrites directement par le **VENDEUR** et confère mandat à ce dernier, qui accepte, de résilier lesdits contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

Etant ici précisé que les biens et droits immobiliers vendus sont garantis contre l'incendie par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble, l'**ACQUEREUR** devant se conformer à toutes les décisions régulièrement prises par ce syndicat concernant cette assurance.

 - CN - TP

CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

Seront successivement traités sous ce titre les chapitres suivants :

- Dispositions d'urbanisme applicables
- Réglementation sur le droit de préemption
- Dispositions relatives à la construction
- Dispositions relatives à la santé et à la sécurité des personnes
- Dispositions diverses

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

- Urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la mairie de SETE le 10 mars 2004 est demeurée ci-jointe et **annexée** après mention.

L'ACQUEREUR s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur les documents annexés.

Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

REGLEMENTATION SUR LE DROIT DE PREEMPTION

- Exclusion du droit de préemption urbain

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, les **BIENS** vendus entrent dans les prévisions d'exclusion du droit de préemption figurant à l'article L 211-4, a, du Code de l'Urbanisme comme constituant un seul local à usage professionnel et ses locaux accessoires, compris dans un immeuble dont la mise en copropriété verticale résulte d'un règlement de copropriété publié au bureau des hypothèques depuis plus de dix ans. En outre, ils ne sont pas situés dans un secteur où l'application du droit de préemption à l'aliénation de fractions d'immeuble de cette nature ait été décidée en vertu de l'article L 211-4, dernier alinéa, du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme obtenus.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

- Dispense du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

La construction de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L 235-15 du Code du Travail, le commencement des travaux de celle-ci étant antérieur au 30 Décembre 1994.

- Assurance dommages-ouvrages

Le **VENDEUR** déclare qu'aucune construction ou rénovation concernant les **BIENS** n'a été effectuée dans les dix dernières années. Par suite il n'y a pas lieu à application de la législation sur l'assurance dommages-ouvrages.

- Carnet d'entretien de l'ensemble immobilier

Le rédacteur des présentes porte à la connaissance de l'**ACQUEREUR** les dispositions de l'article 45-1 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 aux termes desquelles notamment « *Tout candidat à l'accession d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic.* »

Il précise que l'article 4-4 du décret du 67-223 du 17 Mars 1967 prescrit que : « *Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique.* »

- Superficie loi Carrez

La superficie de la partie privative des **BIENS**, objet des présentes, soumis à la loi numéro 96-1107 du 18 Décembre 1996 intégrée dans l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 est de, savoir 130 m² pour le lot numéro 75.

Ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par le vendeur en date à PARIS du 5 mars 2004, qui demeurera **annexée** aux présentes après mention.

Par suite, les parties ont été informées par le Notaire rédacteur des présentes, ce qu'elles reconnaissent expressément, de la possibilité pour **L'ACQUEREUR** d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné.

La révision du prix dont il s'agit consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par **L'ACQUEREUR** dans un délai d'un an à compter des présentes, et ce à peine de déchéance.

Une attestation mentionnant également les dispositions dudit article 46 est remise à l'instant même par le Notaire soussigné à **L'ACQUEREUR** et au **VENDEUR** qui le reconnaissent et en donnent bonne et valable décharge.

Il est ici rappelé au **VENDEUR** qui est l'auteur du mesurage les termes de l'article 4-1 du décret d'application de la loi Carrez qui dispose que : « *la superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.* »

- Assainissement

Le **VENDEUR** déclare sous sa seule responsabilité que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est raccordé à l'assainissement communal.

- Etat parasitaire

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en date du 20 juin 2001 comme étant une zone contaminée ou susceptible de l'être. Par suite, la production d'un état parasitaire est obligatoire.

Parties privatives :

Un contrôle sur l'état parasitaire des parties privatives a été effectué par le cabinet LITTORAL EXPERTISES en date du 15 septembre 2004 dont le compte-rendu est demeuré ci-joint et **annexé** après mention.

Ses conclusions ont été les suivantes : *"nous déclarons ne pas avoir constaté la présence de traces de termites"*.

En matière de contrôle de l'état parasitaire, il est précisé que le professionnel doit avoir souscrit une assurance professionnelle et être indépendant d'une entreprise de traitement du bois.

Parties communes :

Aucun renseignement n'a été obtenu à ce jour, le **VENDEUR** déclarant de son côté ignorer la situation des parties communes au regard de l'établissement d'un état parasitaire.

Il est fait observer que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires. **L'ACQUEREUR** en fait son affaire personnelle.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SANTE ET LA SECURITE DES PERSONNES

- Amiante

L'article L 1334-7 premier alinéa du Code de la Santé Publique prescrit au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, état à annexer à l'avant-contrat et à la vente.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller initials or marks on the right.

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

Le **VENDEUR** déclare que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1^{er} Juillet 1997.

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

Le rédacteur des présentes rappelle aux parties que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

Parties privatives :

Un état sur les parties privatives établi par le cabinet LITTORAL EXPERTISES le 3 mars 2004, est demeuré ci-joint et **annexé** après mention.

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante.

Parties communes :

Les renseignements pris auprès du syndic de la copropriété, la société GESIM précisent qu'un dossier technique relatif à la présence ou à l'absence d'amiante dans les parties communes a été établi par le cabinet SEGUIER le 25 mai 1998.

Les conclusions de ce diagnostic ont été les suivantes : *"lors de la visite des lieux, nous avons pu constater que ce bâtiment ne présente aucun flochage ni calorifugeage amiantifère visible ni accessible. De même il n'existe pas de faux-plafonds au sens du décret modifié"*.

Ce dossier technique ne porte pas sur les points visés par les dispositions du décret numéro 2002-839 du 3 Mai 2002.

L'**ACQUEREUR** est averti que l'obligation de faire effectuer les recherches prescrites par ledit décret du 3 Mai 2002 incombe au syndicat des copropriétaires.

- Saturnisme

Les **BIENS** objet des présentes étant affectés pour leur totalité à un usage autre que l'habitation, n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la Santé Publique.

De son côté, le rédacteur des présentes informe l'**ACQUEREUR** des conséquences au regard de la réglementation relative à la lutte contre le saturnisme d'un changement éventuel de la destination des **BIENS**.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT

- Protection de l'environnement

Le notaire informe les parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'Environnement ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation 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, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

AN - [Signature]

Election de domicile pour l'opposition du Syndic

Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'Etude de Maître Frédérique LAURENT-ANDRE, Notaire à NARBONNE, représentant le **VENDEUR**, détenteur des fonds.

AVERTISSEMENTS - NON-OBTENTION DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Il est ici précisé :

I- Que toute clause du règlement de copropriété conférant par avance une autorisation d'effectuer des travaux sur les parties communes ou affectant l'aspect extérieur de l'immeuble, est réputée non écrite.

II- Que les travaux effectués en contravention de la règle sus-exposée peuvent être sanctionnés par la remise des lieux en leur état primitif. Par suite, le **VENDEUR** atteste expressément ne pas avoir effectué de travaux en contravention de ladite règle.

III- Qu'en application de l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 et de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967, le syndic peut former opposition par acte extrajudiciaire à due concurrence de sa créance au versement du prix de la vente au cas où il ne serait pas intégralement réglé des charges dues par le **VENDEUR**, et ce dans le délai de quinze jours de la réception de l'avis l'informant de la présente mutation qui lui sera notifié par les soins du Notaire soussigné, le certificat de l'article 20 n'ayant pas à ce jour été délivré par le syndic au Notaire soussigné. Cet avis de mutation devra être adressé par le Notaire au syndic dans le délai de quinze jours des présentes. Il est précisé que s'il existe un syndicat principal et un syndicat secondaire, l'avis de mutation doit être notifié dans ce même délai aux syndicats de chacun des syndicats qui peuvent chacun former opposition s'ils ont une créance à faire valoir.

IV- Que le **VENDEUR** s'oblige à donner immédiatement connaissance à l'**ACQUEREUR** de toutes convocations d'assemblées qu'il recevrait avant que le syndic ait reçu la notification de transfert de propriété. A défaut, il sera responsable des conséquences préjudiciables de cette omission.

TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCES

En cas d'incendie total ou partiel du **BIEN** et constructions compris dans la présente vente, avant la complète libération de **L'ACQUEREUR**, le **PRETEUR** exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de la Loi du 13 Juillet 1930, par suite **L'ACQUEREUR** cède, délègue et transporte au profit du **PRETEUR**, qui accepte, une somme égale à la partie du prix payée au moyen de deniers prêtés par cet Etablissement en principal, et accessoires à prendre par préférence et antériorité à lui-même, et à tous futurs cessionnaires dans le montant de l'indemnité dont il s'agit.

Pour les cessionnaires toucher et recevoir cette indemnité directement et sur leurs simples quittances, hors la présence et sans le concours de **L'ACQUEREUR**.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurance intéressé à la diligence du **PRETEUR** et aux frais de **L'ACQUEREUR**.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 8 septembre 2004 et certifié à la date du 6 septembre 2004 du chef de la SA FINANCIERE D'AUJOURD'HUI et de la SCI ORPHINVEST 2 révèle les inscriptions suivantes :

- Concernant les lots numéros 75 et 102 : une hypothèque conventionnelle inscrite au profit du C.F.F. au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 23 décembre 1988, volume 307, numéro 962, pour sûreté de la somme de 4.400.000,00 francs en principal et 1.320.000,00 francs en accessoires, avec effet jusqu'au 6 juillet 2005 ;

- Concernant le lot numéro 102 : un privilège de vendeur et de prêteur de deniers inscrit au profit du CREDIT DU NORD au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 15 mars 2000, volume 200V, numéro 1709, pour sûreté de la somme de 825.000,00 francs en principal et 165.000,00 francs en accessoires, avec effet jusqu'au 2 février 2012.

Etant observé :

Three handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page. From left to right: a stylized signature, a signature with a large 'S' or 'F' shape, and a signature that appears to be 'C.M.' followed by a vertical line.

- qu'aux termes d'un courrier en date à SETE du 18 mai 2004 qui demeurera **ci-annexé**, Maître DUTHEIL, Notaire à SETE a indiqué qu'il avait demandé la procuration afin de procéder à la radiation de ladite inscription prise au profit du C.F.F.

- qu'aux termes d'un courrier en date à ROUEN du 25 mars 2004 qui demeurera **ci-annexé**, le CREDIT DU NORD a marqué son accord pour effectuer la mainlevée du privilège inscrit à son profit, sous réserve que l'intégralité du prix lui soit versé.

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

ORIGINE DE PROPRIETE

Concernant le lot numéro 75 appartenant à la SA FINANCIERE D'AUJOURD'HUI :

Les biens et droits immobiliers désignés ci-dessus appartiennent à la société dénommée FINANCIERE D'AUJOURD'HUI, venderesse aux présentes, pour les avoir acquis avec d'autres biens,

De la société dénommée SCI CAP, Société Civile Immobilière dont le siège social est à PERIGUEUX, 7 Rue Gambetta, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PERIGUEUX sous le numéro B 343 223 905.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe DESOUTTER, Notaire à PERIGUEUX, avec la participation de Maître Frédérique LAURENT-ANDRE, Notaire à NARBONNE, le 22 février 1999.

Cette vente a été consentie moyennant le prix principal total de 4.022.887,00 francs s'appliquant à l'ensemble des biens vendus par la SCI CAP, dont 225.030,00 francs s'appliquant au lot ci-dessus désigné. Le prix total a été payé comptant et quittancé dans l'acte dont partie au moyen d'un prêt consenti par le CREDIT DU NORD à la sûreté duquel il a été inscrit au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER :

- un privilège de prêteur de deniers les 19 avril et 2 juin 1999, volume 1999V, numéro 2163, pour sûreté de la somme de 7.000.000,00 francs en principal et 1.400.000,00 francs en accessoires, avec effet jusqu'au 22 février 2003 ;
- une hypothèque conventionnelle les 19 avril et 2 juin 1999, volume 1999V, numéro 2164, pour sûreté de la somme de 1.380.000,00 francs en principal et 276.000,00 francs en accessoires, avec effet jusqu'au 22 février 2003.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 19 avril 1999, volume 1999P, numéro 4852.

Concernant le lot numéro 102 appartenant à la SCI ORPHINVEST 2 :

Les biens et droits immobiliers désignés ci-dessus appartiennent à la société dénommée SCI ORPHINVEST 2, venderesse aux présentes, pour les avoir acquis avec d'autres biens,

De la société dénommée FINANCIERE D'AUJOURD'HUI, susnommée,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Frédérique LAURENT-ANDRE, Notaire à NARBONNE, le 2 février 2000.

Cette vente a été consentie moyennant le prix principal total de 825.000,00 francs, payé comptant et quittancé dans l'acte, intégralement financé au moyen d'un prêt consenti par le CREDIT DU NORD, à la garantie duquel il a été inscrit au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER un privilège de vendeur et de prêteur de deniers le 15 mars 2000, volume 2000V, numéro 1709, pour sûreté de la somme de 825.000,00 francs en principal et 165.000,00 francs en accessoires, avec effet jusqu'au 2 février 2012.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 15 mars 2000, volume 2000P, numéro 3535.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including the letters 'CN' on the left and several stylized signatures in the center and right.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans la note demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

DECLARATIONS DU VENDEUR

Le **VENDEUR** déclare :

Sur l'état et la configuration des BIENS vendus :

- Que les **BIENS** vendus ne sont pas insalubres et ne font l'objet d'aucune interdiction d'habiter, mesure de séquestre ou de confiscation ni d'injonction de travaux.

- Que lesdits **BIENS** n'ont pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes, travaux qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires ;

- Qu'il n'a pas modifié la destination des **BIENS** en contravention tant des dispositions du règlement de copropriété que des dispositions légales.

- Que la consistance des **BIENS** vendus n'a pas été modifiée de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes que par une modification de leur destination et des travaux non autorisés.

Sur l'absence de restriction à son droit de disposer :

- Qu'il n'existe sur les **BIENS** vendus aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation.

- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que **L'ACQUEREUR**, un droit quelconque sur ces **BIENS** résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente.

Sur les servitudes :

- Qu'il n'a laissé acquérir aucune servitude sur les **BIENS** vendus et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune autres que celles pouvant résulter :

- de la loi ;

- de l'usage ou de la situation naturelle des lieux ;

- des prescriptions administratives relatives notamment à l'urbanisme et à l'alignement ;

- des dispositions du règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels ;

- du présent acte.

Situation locative :

Que les **BIENS** vendus ne font actuellement l'objet d'aucune location ou occupation quelconque.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

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

BANQUE DE DONNEES IMMOBILIERES

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

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 26 et 27 de la loi numéro 78-17 du 6 Janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que les informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification.

Les parties aux présentes déclarent ne pas faire opposition au traitement informatisé de ces informations.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à **L'ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à **L'ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse indiquée en tête des présentes, constituant son domicile aux termes de la loi.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'adresse indiquée en tête des présentes constituant son siège social aux termes de la loi.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout cleric habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

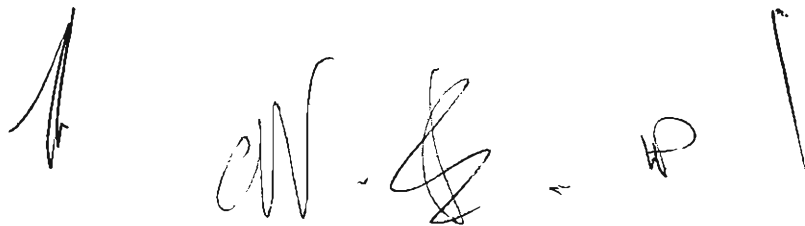
AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée au vue d'un extrait d'acte de naissance et notamment en ce qui concerne les personnes morales comparantes ou intervenantes éventuellement aux présentes sur le vu d'un extrait de leur inscription au Registre du Commerce et des Sociétés.

The image shows four handwritten signatures in black ink. From left to right: a stylized signature, a signature that appears to be 'CN', a signature that appears to be 'S', and a signature that appears to be 'P'. The signatures are written in a cursive, somewhat informal style.

CERTIFICAT DE CONFORMITE

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

DONT ACTE sur vingt pages.

Comprenant :

- renvoi approuvé : —
- barre tirée dans des blancs : —
- blanc bâtonné : —
- ligne entière rayée : —
- chiffre rayé nul : —
- mot nul : —

Paraphes

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

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

Matthias GABARRON Es qualité VENDEUR	
SCIT HOMMAGE Pascal et Corinne NICOLET ès qualité ACQUEREUR	
Valérie PANIS ès qualité PRETEUR	
Pascal et Corinne NICOLET CAUTION	
François GRANIER NOTAIRE	
Frédérique LAURENT-ANDRE NOTAIRE EN 2nd	