

ANNEXE 26

DOSSIER : BATIROC NORMANDIE/SOCIETE CO.ME.ORN
NATURE : LEVEE D'OPTION AVEC PRET PAR LE CREDIT MUTUEL BOCAGE
FLERIEN
DATE : 23 juillet 1998
REFERENCE : MB/MFH
PARTICIPATION :
Compte N° :

DROIT DE TIMBRE PAYE SUR ETAT
AUTORISATION DU 21 JANVIER 1977

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT DIX-HUIT,
Le vingt trois juillet.

Maître Michel BANVILLE, soussigné, notaire associé de la
société "Michel BANVILLE et Bruno TENIERE", société civile
professionnelle titulaire d'un office notarial dont le siège est
à ROUEN (Seine-Maritime), 14, Rue Jean Lecanuet,

A reçu le présent acte en la forme authentique à la requête
de :

La Société dénommée BATIROC NORMANDIE, Société Anonyme au
capital de 7.530.100,00 F.

Dont le siège social est à MONT SAINT AIGNAN (Seine
Maritime), Avenue du Mont aux Malades N°40,

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de
ROUEN sous le numéro B 720 502 178.

Représentée par :

*Hubert Jean-François HEDIN, notaire
demeurant à Rouen 14 rue Jean Lecanuet,*

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par
Monsieur Yves GELE, Représentant de l'Administrateur
Provisoire de la S.D.R. NORMANDIE demeurant à MONT SAINT
AIGNAN, 40 Avenue du Mont aux Malades.

Aux termes d'un acte sous seings privés en date à MONT

mau B 1 JCC

Page 4

SAINT AIGNAN du 23 juillet 1998, dont l'original est demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

Monsieur GELE, agissant lui-même en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés suivant acte sous seings privés en date à VINCENNES du 27 MAI 1998, par l'ANSDER, Administrateur Provisoire de la S.D.R. NORMANDIE, dont une copie certifiée conforme va demeurer jointe et annexée aux présentes après mention.

l'ANSDER ayant elle-même agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis par Monsieur Serge FOUCHER, Président Directeur Général de BATIROC NORMANDIE, suivant acte sous seings privés en date à MONT SAINT AIGNAN du 27 Mai 1998.

Ladite société ci-après dénommée "LE VENDEUR"

D'UNE PART

Et La Société dénommée SOCIETE CO.ME.ORN, Société à Responsabilité Limitée au capital de 1.000.000,00 F.

Dont le siège social est à SAINT ANDRE DE MESSEI (Orne), VIRCOQ,

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de FLERS sous le numéro B 326 650 918.

Représentée par :

Monsieur Jean-Claude CORBIERE, gérant de société, demeurant à LA FERRIERE AUX ETANGS (61450) Lotissement de la Colinière.

Spécialement habilité à l'effet des présentes en sa qualité de gérant de ladite société et ayant tous pouvoirs en vertu de la loi.

Ladite société ci-après dénommée "L'ACQUEREUR",

D'AUTRE PART

LESQUELS, préalablement à la vente, faisant l'objet des présentes ont exposé ce qui suit :

E X P O S E

- I -

CONTRAT DE CREDIT BAIL IMMOBILIER ENTRE BATIROC NORMANDIE ET
LA SOCIETE CO.ME.ORN EN DATE DU 1ER DECEMBRE 1992

Suivant acte reçu par Maître BANVILLE, notaire associé

mer JB JCC

1480
soussigné, le 1er Décembre 1992, la Société BATIROC NORMANDIE, a conclu avec la SOCIETE CO.ME.ORN, un contrat de crédit-bail immobilier, aux termes duquel la SOCIETE CO.ME.ORN a demandé à BATIROC NORMANDIE :

1°/-D'acquérir des Consorts LALES, un ensemble immobilier d'une superficie de 1.457 m2 sis à SAINT ANDRE DE MESSEI (Orne) comprenant :

- un premier atelier de 564 m2 au sol,
- un deuxième atelier de 708 m2 au sol,
- un troisième atelier de 57 m2 au sol,
- un bâtiment de stockage de 40 m2 au sol,
- un bâtiment de tronçonnage de 42 m2 au sol,
- et un bâtiment de bureaux de 46 m2 au sol sur deux niveaux.

Ledit immeuble édifié sur une parcelle de terrain d'une contenance de 6.890 m2 et figurant au cadastre rénové de ladite commune section E numéro 512 lieudit "Vircoq" pour 13a69ca et Section E numéro 511 même lieudit pour 55a21ca, soit une contenance totale de 68a90ca.

-2°/De réaliser les travaux d'aménagement sur ledit ensemble immobilier et construction en extension à l'immeuble existant d'un bâtiment à usage d'atelier d'une superficie au sol de 800 m2.

Aux termes de cet acte, BATIROC NORMANDIE a donné à bail à la SOCIETE CO.ME.ORN, ledit ensemble immobilier, pour une durée de 15 ans à compter de la livraison de l'immeuble achevé à BATIROC NORMANDIE.

Il est ici rappelé que le montant de l'investissement global de BATIROC NORMANDIE, s'est élevé à la somme de DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE FRANCS (2.500.000 F) HORS TAXE.

Etant précisé que pour financer cet investissement, BATIROC NORMANDIE a obtenu de la SOCIETE DE DEVELOPPEMENT REGIONAL DE NORMANDIE Société Anonyme ayant son siège social à MONT SAINT AIGNAN 40 Avenue du Mont aux Malades, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de ROUEN sous le numéro B 580 500 726, un prêt d'un montant global de DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE FRANCS (2.500.000 F), provenant :

- à hauteur de CINQ CENT MILLE FRANCS (500.000 F) d'un prêt catégorie P.C.M. (Prêt aux Conditions du Marché) d'une durée de 15 ans,
- à hauteur de CINQ CENT MILLE FRANCS (500.000 F) d'un prêt catégorie PB PME (Prêt Bonifié aux Petites et Moyennes Entreprises) d'une durée de 13 ans,
- et à hauteur de UN MILLION CINQ CENT MILLE FRANCS (1.500.000 F) d'un prêt consenti par le CONSEIL GENERAL DE L'ORNE au titre de la procédure "Ateliers-Relais" pour une durée de 15 ans.

En outre, audit acte sous le titre "PROMESSE DE VENTE" il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

mm *BS* *4*

TCC

- II -

CONSTATATION DE REALISATION DE CONDITION SUSPENSIVE

Suivant acte reçu par Me BANVILLE, notaire soussigné le 3 Décembre 1992, il a été constaté la réalisation de la condition suspensive qui affectait le contrat de crédit-bail immobilier sus-énoncé, suite à l'acquisition par BATIROC NORMANDIE des Consorts LALES de l'ensemble immobilier sis à SAINT ANDRE DE MESSEI, cadastré section E N°512 Lieudit "Vircoq" pour 13a69ca et Section E N°511 même lieudit pour 55a21ca, soit une contenance totale de 68a90ca, suivant acte reçu par Maître BOULAY notaire associé à Flers le 1er Décembre 1992.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 750.000 Francs HORS TAXE qui a été payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Une expédition dudit acte de vente a été publiée au bureau des hypothèques de DOMFRONT le 25 Janvier 1993 volume 1993 P N°230.

Une expédition de l'acte de constatation de réalisation de condition suspensive a été publiée au bureau des hypothèques de DOMFRONT le 3 février 1993 volume 1993 P N°338, ayant fait l'objet d'une attestation rectificative publiée le 9 Mars 1993 volume 1993 P N°582.

- III -

AVENANT AU CONTRAT DE CREDIT BAIL REDUISANT LE DELAI DE LEVEE D'OPTION PAR ANTICIPATION

Suivant acte reçu par Me BANVILLE, notaire soussigné, le *23 juillet* 1998, la SOCIETE BATIROC NORMANDIE et la SOCIETE CO.ME.ORN, ont convenu, d'un commun accord, de modifier le 4ème paragraphe de l'article 30 du contrat de crédit-bail immobilier visé au paragraphe I du présent exposé de la manière suivante :

En outre, il est expressément convenu qu'à partir de la fin de la 5ème année du présent bail et jusqu'à sa fin, le preneur pourra demander au bailleur de lui vendre l'immeuble par anticipation.

Une expédition de cet acte sera publiée avant ou en même temps que les présentes au bureau des hypothèques de DOMFRONT.

- IV -

LEVEE D'OPTION

Conformément aux dispositions résultant du contrat de crédit-bail immobilier et compte tenu de la réduction du délai de levée d'option anticipée dont il a été question ci-dessus, la SOCIETE CO.ME.ORN a demandé à BATIROC NORMANDIE de lever l'option attachée à la promesse de vente sus-énoncée.

MPV : B

1

JCC

CECI EXPOSE, il est passé à la réalisation de ladite promesse.

VENTE

Par ces présentes, Madame *HEDIN*, ès-qualités au nom de BATIROC NORMANDIE, vend par ces présentes à la SOCIETE CO.ME.ORN ce qui est accepté par Monsieur CORBIERE, ès-qualités, sous les conditions ordinaires et de droit les plus étendues en pareille matière, l'ensemble immobilier dont la désignation suit :

DESIGNATION

COMMUNE DE SAINT ANDRE DE MESSEI (Orne)

Un ensemble immobilier d'une superficie de 1.457 m² sis à SAINT ANDRE DE MESSEI (Orne) comprenant :

- un premier atelier de 564 m² au sol,
- un deuxième atelier de 708 m² au sol,
- un troisième atelier de 57 m² au sol,
- un bâtiment de stockage de 40 m² au sol,
- un bâtiment de tronçonnage de 42 m² au sol,
- et un bâtiment de bureaux de 46 m² au sol sur deux niveaux.
- un atelier de 1.240 m² construit en extension.

Ledit immeuble édifié sur une parcelle de terrain d'une contenance de 6.890 m² et figurant au cadastre rénové de ladite commune section E numéro 512 lieudit "Vircoq" pour 13a69ca et Section E numéro 511 même lieudit pour 55a21ca, soit une contenance totale de 68a90ca.

Tel que ce bien existe avec ses aisances, parties attenantes et dépendances, et les droits de toute nature qui y sont attachés, sans exception ni réserve.

DISPENSE D'URBANISME

LA SOCIETE CO.ME.ORN déclare avoir dispensé le notaire associé soussigné, de requérir les renseignements d'urbanisme afférents à l'immeuble objet de la présente vente.

Toutefois, la présente mutation n'est pas soumise à la purge du droit de préemption, en application de l'article L 213-1 du Code de l'Urbanisme, l'immeuble étant cédé à la SOCIETE CO.ME.ORN en exécution de la promesse de vente insérée dans le contrat de crédit-bail immobilier sus-énoncé, conclu en application de la loi 66-455 du 2 Juillet 1966.

EFFET RELATIF

L'ensemble immobilier sus-désigné appartient à BATIROC NORMANDIE, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

1°/-Monsieur Marius François Théodore LALES, retraité, et

mon *B* *TC*

Madame Simonne DUPUIS, son épouse, demeurant ensemble à LA FERRIERE AUX ETANGS (61) "La Noé.

2°/-Monsieur Serge Pierre Charles LALES, chaudronnier, demeurant à LE PERREUX SUR MARNE (94170) 70 Avenue Pierre Brossolette, divorcé en premières noces et non remarié de Madame Nelly Henriette Félicie FAUVEL, suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MEULIN, le 3 Mars 1983.

3°/-Et de Monsieur Sylvain Jean Marius LALES, serrurier, demeurant à LA FERRIERE AUX ETANGS "La Griponnerie" époux de Madame Marie Josiane KARCHER.

Aux termes d'un acte reçu par Me BOULAY, notaire associé à FLERS, le 1er Décembre 1992.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 750.000 Francs payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Une expédition dudit acte de vente a été publiée au bureau des hypothèques de DOMFRONT le 25 Janvier 1993 volume 1993 P N°230.

ORIGINE ANTERIEURE
Du chef des Consorts LALES

Ledit immeuble appartenait à Monsieur Sylvain LALES et Monsieur Pierre LALES, chacun pour une moitié indivise, pour leur avoir été attribué aux termes d'un acte reçu par Me BINET, notaire à Bellou en Houlme, le 29 Juillet 1981, contenant :

1/Donation entre vifs à titre de partage anticipé par Monsieur Marius François Théodore LALES, retraité, et Madame Simonne DUPUIS, son épouse,

A leurs quatre enfants et seuls présomptifs héritiers qui étaient :

-Madame Arlette Marie Louise LALES, épouse de Monsieur Jean-Claude Yves NAOUR, électricien, demeurant à BRIE SUR MARNE (94) 2 rue du 2 Décembre, Résidence Ste Eparc,

-Monsieur Serge LALES,

-Monsieur Hervé Lucien Fernand LALES, restaurateur, demeurant à RIBEAUVILLE (68) rue des juifs, divorcé en premières noces et non remarié de Madame Amélie SALTZMANN.

-Monsieur Sylvain LALES.

De la nue-propriété des immeubles leur appartenant tant à titre de propres que comme conquêts de leur communauté.

Les donateurs se sont réservés l'usufruit des biens par eux donnés, pendant leur vie et celle du survivant d'eux.

Ils ont interdit aux donataires, de vendre, aliéner ou hypothéquer tout ou partie desdits biens. Ils se sont également réservés le droit de retour sur ces mêmes biens.

Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de Domfront le 28 Août 1981 volume 4790 N°24.

Originellement le même immeuble appartenait à Monsieur et Madame Marius LALES, savoir :

-les constructions, pour les avoir fait édifier en 1961 et

mm B 1 7CC

les bureaux en 1970.

-le terrain pour l'avoir acquis de Monsieur Auguste Emile Albert SALARD, sans profession, et Madame Albertine KIENZLEN, son épouse, demeurant ensemble à PARIS (12 ème) rue de Neuilly N°29, aux termes d'un acte reçu par Me LEBOUCHER, notaire à LA FERRIERE AUX ETANGS, le 26 Mai 1961, moyennant le prix principal de sept mille nouveaux francs, payé comptant et quittancé dans l'acte.

Aux termes dudit acte, les vendeurs ont fait les déclarations d'usage sur leur état civil, lesquelles sont exactes et ne sont pas ici rapportées.

Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de Domfront le 19 Juin 1961 volume 3373 N°16 avec délivrance du certificat négatif.

Les parties dispensent le notaire associé soussigné d'établir plus longuement ici l'origine de propriété de l'immeuble, déclarant vouloir s'en référer aux anciens titres de propriété.

PROPRIETE JOUISSANCE

LA SOCIETE CO.ME.ORN. aura la propriété de l'immeuble vendu à compter de ce jour et en aura la jouissance à compter également de ce jour, par la confusion sur sa tête de sa qualité de locataire et de propriétaire de l'immeuble.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente est faite aux conditions ordinaires et de droit que la SOCIETE CO.ME.ORN. s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

1°-De prendre l'immeuble vendu dans son état actuel sans garantie soit de l'état du sol ou du sous-sol, fouilles ou excavations, vices de construction apparents ou cachés, mitoyennetés, communautés, défaut d'entretien, de réparations ou d'alignement, d'existence d'insectes ou de parasites des bois, ou autres vices ou défauts cachés, soit d'erreur ou d'omission dans la désignation ou dans l'origine de propriété, soit enfin dans la contenance, la différence qui existerait entre la contenance réelle et celle indiquée excédât-elle même un/vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur sans aucun recours.

2°-De souffrir les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues de toute nature, pouvant grever l'immeuble vendu, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il ne justifierait en avoir en vertu de tous titres réguliers non prescrits ou de la loi, et sans qu'elle puisse préjudicier aux droits résultant de la loi en faveur de l'acquéreur.

A cet égard, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe aucune servitude sur l'immeuble vendu, et que, personnellement, il n'en a créé ni laissé établir aucune en

mm
B 4 TCC

dehors de celles pouvant résulter des énonciations contenues aux présentes, de la situation naturelle des lieux, et de celles d'urbanisme.

3°- De rembourser au vendeur au titre de l'année les impôts et contributions de toute nature auxquels ledit immeuble peut et pourra être assujetti et notamment la taxe foncière.

4°-D'acquitter également à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance, les primes et cotisations de toutes assurances incendie contractée à la Compagnie SGAP 50 rue de Chateaudun à PARIS (75009) suivant police AGF n°90 167 187.

L'acquéreur devra faire son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de ces assurances à ses frais, risques et périls, de manière que le vendeur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, sauf si le contrat d'assurances n'est pas transmissible ; auquel cas l'acquéreur devra faire son affaire personnelle de la souscription de tous contrats d'assurances, l'immeuble n'étant plus alors assuré.

5°-De faire son affaire personnelle de manière que le vendeur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de l'exécution ou de la résiliation de tous abonnements et traités qui ont pu être contractés ou passés par le vendeur ou les précédents propriétaires, notamment pour le service des eaux, du gaz, et de l'électricité dans l'immeuble vendu.

D'acquitter à compter du jour de son entrée en jouissance toutes redevances et cotisations résultant des abonnements et marchés précités.

DECLARATIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE L'EXTENSION

La construction de l'extension de l'immeuble acquis des Consorts VALES d'une SHON de 1240 m2 a été réalisée suivant les modalités suivantes :

.Permis de construire N°61.362.92.F5146 délivré à la SARL CO.ME.ORN. le 11 Avril 1992, transféré à BATIROC NORMANDIE selon arrêté du 16 avril 1993.

.Déclaration d'ouverture de chantier au 5 Janvier 1993 effectuée par BATIROC NORMANDIE le 26 avril 1993,

.Déclaration d'achèvement de travaux au 28 Mai 1993 effectuée par BATIROC NORMANDIE le 4 Juin 1993,

.Déclaration modèle U au 28 Mai 1993 effectuée auprès du Centre des Impôts Fonciers de DOMFRONT par BATIROC NORMANDIE le 7 Juin 1993,

.Certificat de conformité délivré le 18 Août 1993.

.Polices d'assurances "Dommages Ouvrage" N°1042718 et "constructeur non réalisateur" N°1042719 garantissant l'extension pendant 10 ans à compter du 28 Mai 1993, souscrites selon certificat de garantie définitif N°13/9935372 du 1er Juillet 1993 dossier 13/9935570, auprès de la Compagnie CIGNA France par l'intermédiaire de la S.G.A.P. (50 rue de Chateaudun - 75442

mm B 1 TCC

PARIS Cédex 09).

Les différentes copies des documents ci-dessus énumérés ont été remises à la SOCIETE CO.ME.ORN. ainsi que le reconnaît Monsieur CORBIERE, es-qualités.

P R I X

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de DEUX MILLIONS QUARANTE TROIS MILLE QUATRE VINGT FRANCS (2.043.080 F), qui va être payé comptant de la manière indiquée ci-après, que l'apporteur a payé comptant au vendeur ainsi qu'il résulte de la comptabilité des notaires +

PRET

INTERVENTION DE LA CAISSE DE CREDIT MUTUEL BOCAGE FLERIEN

Aux présentes est à l'instant intervenue :

LA CAISSE DE CREDIT MUTUEL BOCAGE FLERIEN, Société coopérative de crédit à capital variable et à responsabilité statutairement limitée, dont le siège social se situe 15 Place Charleston 61100 FLERS, immatriculée au RCS DE FLERS sous le numéro 314 138 710.

Représentée par : Monsieur Samuel BARRI, Chef de Mission.
Madame Marie-Françoise HEDIN, Secrétaire, demeurant à Rouen, 14 rue Jean Lecanuet.

En vertu d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date à LAVAL du 7 Juillet 1998, consentie par Monsieur Michel BRAULT, demeurant à L'HUISSERIE (Mayenne) 35 Domaine Sainte Croix.

Ledit Monsieur BRAULT, agissant au nom et pour le compte de LA CAISSE DE CREDIT MUTUEL BOCAGE FLERIEN, substitué à cet effet par Monsieur Jean Pierre SCHNEIDER, demeurant à LAVAL (Mayenne) 43 Boulevard Volney, aux termes d'un acte sous seing privé, en date du 18 décembre 1996.

Monsieur SCHNEIDER ayant lui-même agi en qualité de Directeur Général de la CAISSE FEDERALE DU CREDIT MUTUEL DE MAINE ANJOU ET BASSE NORMANDIE, Société Coopérative Anonyme de crédit à capital variable, dont le siège social est à LAVAL, 43 Boulevard Volney, immatriculée au registre du commerce et des Sociétés de LAVAL, sous le numéro B 556 650 208.

EXPOSE

Le prêteur a accordé, après examen d'une demande de prêt déposée par l'emprunteur, un concours financier objet du présent contrat notarié.

Ce contrat notarié définit les conditions particulières et les conditions générales destinées à régir les relations entre

1
Monsieur
lequel vendeur
est accordé
bonne et valable
puissance
et sans réserve

DONT QUETANCE

lequel j'ai été
agréé au moyen
de deux procuration
du prêt et après

JCC

B

may

TCC

357,00 FRF . (sous réserve de l'agrément de la compagnie d'assurance aux conditions normales).

4.3.4. INDEMNITE DE REMBOURSEMENT ANTICIPE

L'emprunteur aura la possibilité de rembourser par anticipation, et sous respect d'un préavis d'un mois, tout ou partie du prêt; cependant il ne pourra effectuer de remboursement anticipé pour un montant inférieur à 10 % du capital emprunté à l'origine.

Dans tous les cas, le Prêteur bénéficiera d'une indemnité forfaitaire égale à un semestre d'intérêts de la somme remboursée par anticipation à laquelle s'ajoutera, dans le cas où le prêt comprend des taux d'intérêts différents selon la période de remboursement, une somme permettant d'assurer au Prêteur, sur la durée prévue depuis l'origine, le taux moyen prévu lors de l'octroi du prêt.

4.4. GARANTIES

Le présent crédit sera garanti de la manière suivante:

4.4.1. par PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS

A hauteur de DEUX MILLIONS QUARANTE TROIS MILLE QUATRE VINGT FRANCS (2.043.080 F) en PREMIER RANG.

4.4.2 PAR HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE COMPLEMENTAIRE

A hauteur de CINQUANTE SIX MILLE NEUF CENT VINGT FRANCS (56.920 F) EN PREMIER RANG.

Description de l'immeuble concerné:

Ensemble immobilier d'une superficie de 1.457m2 comprenant 3 ateliers, un bâtiment de stockage, un bâtiment de tronçonnage et un bâtiment de bureaux.

Désignation cadastrale (le cas échéant): Lieu dit VIRCOQ section E N°512 pour 13a69ca et section E N°511 pour 55a21 ca

Adresse de l'immeuble: VIRCOQ 61440 ST ANDRE DE MESSEI

DEFINITION DES GARANTIES

Les définitions suivantes s'appliquent aux garanties liées aux prêts ci-dessus. Ces garanties sont constituées dans les termes et conditions qui suivent.

5. ASSURANCES DE BIENS

Le prêt étant garanti par une sûreté réelle, les biens grevés devront être assurés contre les risques d'incendie, d'explosion recours des voisins, dégâts des eaux, etc....

S'il s'agit de biens mobiliers ils devront également être assurés contre le vol, et s'il s'agit d'un véhicule gagé il devra être assuré contre tous dommages.

Le propriétaire des biens grevés s'oblige à produire au prêteur les copies des polices d'assurances et tous justificatifs à première réquisition. Le prêteur aura toujours le droit, s'il

man B 9 TCC

devait le juger utile, de demander au propriétaire des biens grevés, qui s'y oblige, de souscrire à une assurance complémentaire de façon à assurer à toute époque la couverture suffisante des biens grevés.

Le propriétaire des biens grevés s'oblige de même à maintenir et renouveler au besoin les assurances jusqu'au remboursement intégral des causes des présentes en principal, intérêts, commissions, frais et accessoires, et ce, sans pouvoir demander la résiliation des polices d'assurances sans l'autorisation du prêteur, comme aussi à en payer les primes et cotisations exactement à leurs échéances.

Faute par lui de satisfaire à ces obligations, le prêteur aura le droit de contracter lui-même l'assurance de renouveler tout contrat venu à échéance ou de payer les primes et ce pour compte et aux frais de l'emprunteur qui sera tenu de lui en faire restitution et d'en payer les intérêts.

En cas de sinistre total ou partiel des biens assurés, le prêteur pourra toucher, suivant son rang sur le montant des indemnités allouées par les compagnies d'assurances, une somme égale à celle qui lui sera due en principal, intérêts, indemnités et autres accessoires. Ces paiements pourront être effectués directement au prêteur et sur simple quittance, hors la présence et même sans le concours et le consentement du propriétaire des biens sinistrés qui y consent expressément et lui confère, à cet effet, tous pouvoirs et délégations nécessaires.

Le prêteur effectuera toutes les notifications qu'il jugera nécessaires aux compagnies d'assurances et ce, aux frais de l'emprunteur.

En cas de sinistre total ou partiel le propriétaire des biens grevés s'engage à en aviser immédiatement le prêteur pour lui permettre de se faire représenter par une personne qu'il désignera à toute expertise à laquelle il sera procédé pour fixation de l'indemnité. Les frais ainsi occasionnés seront à charge de l'emprunteur.

Au cas où le prêteur n'aurait pas été averti en temps voulu, celui-ci se réserve le droit de refuser la mainlevée de son opposition.

6. ASSURANCE DES EMPRUNTEURS

L'adhésion aux contrats groupe d'Assurance des Emprunteurs souscrits par la CAISSE FEDERALE DU CREDIT MUTUEL DE MAIN-E-ANJOU ET BASSE-NORMANDIE auprès des ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL-VIE SA (Entreprise régie par le Code des Assurances) dont le siège social est 34, rue du Wacken à STRASBOURG, est une condition obligatoire pour l'Emprunteur Principal et facultative pour le Co-emprunteur ou les Cautions.

Les principales dispositions de cette assurance, sauf conditions particulières décidées par l'Assureur, figurent sur

mmr  JCC

- Si l'emprunteur ou la caution fait l'objet d'une cession de ses parts sociales sans l'accord préalable de la banque, lorsque l'emprunteur ou la caution est une Société Civile ou une Société en Nom Collectif,
- Si l'emprunteur ou une caution décède, à moins qu'il ne soit fourni dans ce dernier cas une nouvelle caution acceptée par la banque.
- Si l'emprunteur cesse son activité ou change d'activité sans l'accord préalable de la banque.
- Si le fonds de commerce est vendu, déplacé, ou mis en location-gérance sans l'accord préalable de la banque, et en cas d'aliénation, de saisie, ou d'expropriation de l'immeuble dans lequel le fonds est exploité, ou en cas de résiliation du bail commercial.
- Si l'emprunteur aliène une fraction importante de son patrimoine en dehors des opérations commerciales courantes.
- Si des sûretés réelles sont matérialisées:
Si les biens affectés en garantie sont aliénés ou partagés entre plusieurs propriétaires sans arrangement préalable avec la banque au sujet du règlement de sa créance.
- Si les biens affectés en garantie sont détruits, en tout ou en partie, par l'incendie ou autrement, s'ils ne sont pas dûment assurés contre l'incendie ou autres risques, si les diverses conditions relatives à l'assurance ne sont pas remplies, si les primes d'assurances ne sont pas régulièrement payées.
- Si les biens financés sont détériorés de façon à compromettre la sécurité du gage, ou si des accessoires sont détériorés ou enlevés.
- S'il est procédé à des transformations sur les biens affectés en garantie sans l'assentiment préalable de la banque.
- Si des loyers d'immeubles hypothéqués sont perçus à l'avance pour plus d'un an, saisis ou cédés à des tiers.
- Si le rang des inscriptions hypothécaires ou de nantissement ne pouvait être obtenu ou était contesté, ou s'il n'en était pas justifié dans un délai maximal de deux mois à compter de la signature du contrat.

9.2. De même, les sommes dues seront de plein droit et immédiatement exigibles, si l'emprunteur ou la caution ne respecte pas l'une quelconque des clauses et conditions du contrat et des conditions générales, et cela après mise en demeure par lettre recommandée demeurée infructueuse pendant un délai de quinze jours, contenant intention de se prévaloir de la présente clause.

9.3. En outre, si la banque est amenée à se prévaloir de l'exigibilité immédiate de ses concours financiers, pour quelque cause que ce soit, l'emprunteur aura à payer une indemnité de 10 % (DIX POUR CENT) des montants dus ainsi que les frais de production, de représentation et de déplacement, y compris tous les frais et honoraires même non taxables. Cette indemnité sera également due si la banque est tenue de produire à un ordre ou distribution judiciaire quelconque.

9.4. L'exigibilité immédiate des concours financiers

mm *B* *9* *TCC*

intervenant pour les causes précitées entraînera, si bon semble à la banque, exigibilité immédiate pour tous prêts, crédits, avances ou engagements de quelque nature qu'ils soient, contractés par l'emprunteur auprès de la banque et existants au moment de cet événement. La banque ne sera pas tenue de se prévaloir de l'exigibilité dès la survenance du fait générateur et aucune renonciation tacite à l'exigibilité immédiate ne saurait lui être opposée.

9.5. En cas de survenance de l'un quelconque de ces événements, la banque pourra refuser tout nouveau décaissement, exercer un droit de rétention sur l'ensemble des sommes ou valeurs déposées par l'un quelconque des emprunteurs auprès de la banque, et compenser le solde de son concours avec tous les comptes que l'emprunteur ou l'un quelconque des emprunteurs possède auprès de la banque, quelle que soit la qualification ou la classification attribuée à ces comptes.

10. ENGAGEMENTS DIVERS

Tous les frais des contrats de crédit et de leurs suites sont à la charge de l'emprunteur, de même que tous les frais occasionnés par la constitution ou le renouvellement des garanties, et par l'information annuelle des cautions.

Le coût des garanties figurant aux conditions particulières des contrats n'est qu'une simple évaluation, donnée à titre indicatif, sans aucun engagement de la banque.

L'emprunteur s'oblige à rembourser à la banque, avec intérêts au taux du prêt alors en vigueur à partir du jour de l'avance, tous les frais et débours réalisés par la banque pour assurer la garantie et le remboursement des sommes dues, pour l'assurance contre l'incendie et autres risques, et pour la conservation des biens financés en bon état, ainsi que pour la délivrance des pièces justificatives à cet égard.

Tous les paiements en principal, intérêts et accessoires, auront lieu au siège de la banque, sans frais pour cette dernière ni compensation.

L'emprunteur donne mandat à la banque de procéder au prélèvement de toutes sommes en capital, intérêts, éventuelles primes et cotisations d'assurance, frais de dossier et tous autres frais et accessoires, convenus notamment selon les termes des contrats, par le débit du compte courant ouvert au nom de l'un quelconque des emprunteurs auprès de la banque.

L'emprunteur s'oblige à approvisionner son compte courant de manière à assurer la couverture des imputations à leurs échéances respectives, et à effectuer des remises représentatives d'une part significative du chiffre d'affaires traité par lui, en rapport avec l'importance de l'ensemble des concours qui pourraient lui être accordés par la banque.

mmw B J TCC

- En cas de remboursement dégressif:
les échéances indiquées aux conditions particulières sont des échéances en capital; les intérêts et la cotisation d'assurance emprunteurs s'y rajoutent, de sorte que la charge globale de remboursement est dégressive au fur et à mesure des échéances, sous réserve des variations éventuelles du taux d'intérêt qui auraient pour effet de modifier le montant des échéances en intérêts, au cas où cette variabilité du taux aura été stipulée entre les parties.

Il est précisé que le taux d'intérêt mentionné aux conditions particulières est exprimé en taux effectif. Ce taux effectif peut, dans certaines hypothèses, être différent du taux d'intérêt nominal.

Dans tous les autres cas de remboursement (échéance unique ou échéances multiples non régulières) le remboursement est effectué aux dates et pour les montants figurant aux conditions particulières. La périodicité de paiement des intérêts et des cotisations d'assurance des emprunteurs résulte également des conditions particulières.

Pour ce type de remboursement, aucun tableau d'amortissement ne sera émis.

Il est précisé que le taux d'intérêt mentionné aux conditions particulières est exprimé en taux effectif. Ce taux effectif peut, dans certaines hypothèses, être différent du taux d'intérêt nominal.

En cas de prorogation d'échéance, il est expressément précisé qu'en aucun cas une telle mesure ne saurait emporter novation pour ce qui est des garanties.

12.3. Titrisation - Transfert de recouvrement

Le Prêteur se réserve la faculté de céder sa créance sur l'Emprunteur à un Fonds Commun de Créances en application de la loi 88-1201 du 23 Décembre 1988 portant notamment sur la création des Fonds Communs de Créances.

Dans le cadre de cette cession, tout ou partie du recouvrement du présent prêt pourra être confié, si bon semble au Prêteur, à un autre établissement de crédit ou à la Caisse des Dépôts et Consignations.

L'Emprunteur sera informé par simple lettre de ladite cession et de l'éventuel transfert de recouvrement.

12.4. Remboursement par anticipation

L'emprunteur aura la faculté de rembourser par anticipation, et sous respect d'un préavis d'un mois, tout ou partie du prêt; cependant il ne pourra effectuer de remboursement anticipé pour un montant inférieur à 10 % du capital emprunté à l'origine.

mmv *JB*

TCC

Dans tous les cas, le Prêteur bénéficiera d'une indemnité forfaitaire égale à un semestre d'intérêts de la somme remboursée par anticipation à laquelle s'ajoutera, dans le cas où le prêt comprend des taux d'intérêts différents selon la période de remboursement, une somme permettant d'assurer au Prêteur, sur la durée prévue depuis l'origine, le taux moyen prévu lors de l'octroi du prêt.

Le Prêteur pourra de son côté, dénoncer le prêt avec préavis d'un mois.

13. RETARDS

Si l'emprunteur ne respectait pas l'un quelconque des termes de remboursement ou l'un quelconque des termes en intérêts, frais et accessoires, le taux d'intérêt sera majoré de TROIS POINTS, ceci à compter de l'échéance restée en souffrance et jusqu'à la reprise du cours normal des échéances contractuelles. De plus, il sera redevable d'une indemnité conventionnelle égale à 10 % (DIX POUR CENT) des montants échus.

Il en sera de même pour toute avance ou règlement fait par la banque, pour le compte de l'emprunteur, notamment pour cotisation et primes payées aux compagnies d'assurance et tous frais de recouvrement de la créance.

Les intérêts non payés à leur échéance, sans cesser d'être exigibles, se capitaliseront de plein droit et produiront des intérêts au taux majoré sus-indiqué, à compter du jour où ils seront dus pour une année entière sans préjudice du droit, pour la banque, d'exiger le remboursement anticipé des sommes dues comme stipulé ci-dessus (première partie).

14 COMPTE AUXILIAIRE

Pour la clarté des relations entre l'emprunteur et la banque, le compte de prêt pourra, en cas de besoin, faire l'objet de l'ouverture d'une rubrique spéciale appelée "COMPTE AUXILIAIRE" qui sera destinée à enregistrer les événements revêtant un caractère exceptionnel par rapport au déroulement normal du prêt.

Ces événements à caractère exceptionnel pourront concerner notamment:

- soit l'enregistrement des versements faits en avance,
- soit l'enregistrement des éventuelles prorogations d'échéance que la banque pourrait être amenée à accorder.
- soit l'enregistrement des échéances impayées, ceci nonobstant l'application des dispositions relatives à l'exigibilité immédiate du crédit,

Ces différents événements se traduiront par des inscriptions,

mmr *EB* *4* *acc*

selon le cas, au débit ou au crédit du compte auxiliaire, et feront l'objet d'un traitement distinct, par catégorie d'événement, étant entendu qu'en l'absence de l'application de l'exigibilité immédiate du prêt, chaque catégorie d'événement obéira aux conditions d'exigibilité qui lui sont propres.

En tout état de cause, le compte auxiliaire ne sert qu'à l'enregistrement et au traitement de ces événements, et ne constitue qu'un démembrement du compte de prêt, pour former avec ce dernier un compte unique et indivisible. De ce fait, l'imputation d'une écriture sur le compte auxiliaire ayant pour contrepartie une écriture sur le compte de prêt, ne saurait en aucune manière correspondre à un règlement au profit d'une des parties ou impliquer une novation quelconque.

1. PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS

L'emprunteur déclare que la somme de DEUX MILLIONS QUARANTE TROIS MILLE QUATRE VINGT FRANCS (2.043.080 F) qu'il vient de payer au vendeur lui provient du prêt de pareille somme qui lui est consenti en vertu du présent acte par le prêteur.

Cette déclaration est faite pour constater l'origine des deniers et par la suite pour que le prêteur puisse bénéficier du privilège conféré au prêteur de deniers conformément aux dispositions de l'article 2103 paragraphe 2 du Code Civil, et ce jusqu'à concurrence :

- de la somme en capital de 2.043.080,00 Francs,
- les intérêts et, en cas de retard à trois pour cent (3 %) en plus,
- les frais et accessoires tels que dommages et intérêts quelconques, amendes conventionnelles, indemnités, débours, ces diverses dépenses évaluées sous toutes réserves à 20 % (vingt pour cent) du montant initial du prêt,

Ce privilège s'exercera sur tous les biens ci-après désignés avec toutes dépendances naturelles et par destination et tous accroissements et améliorations qui pourront y être apportées, ainsi que les bâtiments et dépendances qui y restent ou qui pourront y être implantés par la suite, sans exception ni réserve, lors même qu'il y aurait erreur ou omission dans la désignation ci-dessus.

L'emprunteur s'oblige à procurer le premier rang à ce privilège.

Les parties requièrent l'inscription de ce privilège à la conservation des hypothèques de DOMFRONT, pour la durée totale du concours financier (incluant l'éventuelle période de franchise) telle qu'elle ressort du présent acte, majorée de deux ans.

2. HYPOTHEQUE

Pour concrétiser les garanties convenues entre les parties, l'emprunteur et, s'il y a lieu, la caution, déclarent affecter et hypothéquer le bien ci-dessus désigné à la sûreté et garantie du remboursement de :

- la somme de CINQUANTE SIX MILLE NEUF CENT VINGT FRANCS (56.920 Frs), surplus du prêt, non garantie par le privilège de prêteur de deniers et,
- les intérêts et, en cas de retard à trois pour cent (3 %)

mmmm *BB* *1* *TCC*

en plus,

- les frais et accessoires tels que dommages et intérêts quelconques, amendes conventionnelles, indemnités, débours, ces diverses dépenses évaluées sous toutes réserves à 20 % (vingt pour cent) du montant initial du prêt,

Au profit du prêteur, ce qui est accepté par ce dernier, les biens ci-dessus désignés avec toutes dépendances naturelles et par destination et tous accroissements et améliorations qui pourront y être apportées, ainsi que les bâtiments et dépendances qui y restent ou qui pourront y être implantés par la suite, sans exception ni réserve, lors même qu'il y aurait erreur ou omission dans la désignation.

Les parties requièrent l'inscription de cette hypothèque à la conservation des hypothèques de DOMFRONT, pour la durée totale du concours financier, incluant l'éventuelle période de franchise majorée de deux ans.

ASSURANCE DES EMPRUNTEURS

La ou les personnes ayant signé antérieurement aux présentes une demande d'adhésion à la Convention d'Assurance Collective des emprunteurs, conclue entre la Fédération du Crédit Mutuel à laquelle adhère le prêteur et les ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL, 34 rue du Wacken à STRASBOURG :

- Confirment leur demande d'adhésion en vue de s'assurer contre les risques de DECES, d'INVALIDITE PERMANENTE ET TOTALE de CHOMAGE et d'INCAPACITE DE TRAVAIL selon l'option choisie,

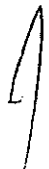
- S'engagent à maintenir cette demande, à se soumettre aux examens médicaux demandés par l'assureur et à payer les cotisations jusqu'au remboursement du prêt, dans la limite d'âge précisée sur la notice d'information visée ci-après.

L'adhésion à cette convention est une condition d'octroi du prêt.

L'emprunteur déclare avoir parfaite connaissance des conditions et modalités de cette assurance, dont les dispositions et conditions normales, par tête, figurent sur la demande d'adhésion et dans l'extrait des conditions générales valant notice d'information et notamment du fait que les ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL se réservent la faculté de différer l'adhésion à l'assurance, de ne l'agréer qu'à des conditions spéciales ou de la refuser.

La présente offre est donc faite sous réserve de cet agrément, et la cotisation d'assurance indiquée ci-dessus ne vaut qu'à titre indicatif dans l'hypothèse de l'agrément de l'assuré aux conditions normales.

Cette assurance n'est pas un droit pour l'emprunteur, mais une obligation si le prêteur l'exige, sans que la responsabilité de ce dernier puisse être recherchée, au cas où la demande d'admission n'aurait pas été acceptée, comme au cas où l'adhésion n'aurait pas lieu pour quelque cause que ce soit. En tout état de cause, l'emprunteur devra veiller à la conclusion de cette assurance, qui n'interviendra qu'après confirmation écrite de l'assureur.

   TCC

EVALUATION

Pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur et sans tirer à d'autres conséquences, la valeur de l'immeuble est fixée à la somme de DEUX MILLIONS QUARANTE TROIS MILLE QUATRE VINGT FRANCS (2.043.080 F).

DECLARATIONS FISCALES

Les parties déclarent que la SOCIETE CO.ME.ORN. agissant en qualité de locataire en vertu du contrat de crédit-bail immobilier originellement consenti par BATIROC NORMANDIE, le 1er décembre 1992, ainsi qu'il a été dit en l'exposé qui précède, est acquéreur de l'ensemble immobilier objet des présentes, en raison de la promesse de vente attachée audit contrat de crédit-bail.

Par suite la présente vente est soumise au tarif prévu par les articles 698 et 698 Bis du Code Général des Impôts.

DROITS DE MUTATION

En conséquence, des déclarations qui précèdent, la présente mutation donne lieu au versement des droits ci-après :

Salaire : 2043,00

Droits :

3,60 %	x 2.043.080 =	73.550,88
1,20 %	x 2.043.080 =	24.516,96
1,60 %	x 2.043.080 =	32.689,28
2,50 %	x 73.550 =	1.838,75
Total des droits =		132.595,87

DOMICILE

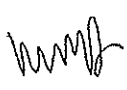
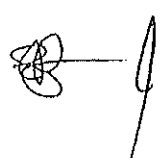
Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile à ROUEN au siège de la société Civile Professionnelle sus-dénommée.

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 sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Les parties reconnaissent également que le notaire soussigné leur a donné connaissance des dispositions de l'article 668 du Code Général des Impôts instituant au profit du Trésor un droit de préemption sur les immeubles dont le prix est estimé insuffisant et leur a expliqué les conséquences pouvant résulter à l'encontre tant du vendeur que de l'acquéreur de l'application éventuelle de ces dispositions fiscales.

Le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent

  TCE

acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

DONT ACTE EN 29 PAGES.

La lecture de cet acte a été donnée aux parties par le Notaire soussigné qui les a fait signer.

LES JOUR, MOIS ET AN CI-DESSUS ENONCES,
En l'Etude du Notaire soussigné,
Notaire et comparants ont signé le même jour cet acte
comprenant :

- pages.....(29)
- renvois.....(1)
- mots nuls.....(16)
- lignes nulles.....(2)
- chiffres nuls.....(2)
- blancs bâtonnés.....(2)

JCC

B

me

[Handwritten signatures and scribbles]

me Bedin

